

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Esprit Nouveau S.r.l.

N° Gen. Rep. **742/2014**

Data udienza di verifica crediti: 11/02/2015 ore 12.15

Giuduce Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Avv. Andrea Tracanella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 1-2-3-4-5

Beni immobili siti in Legnano

Via Montebello n. 37

INDICE

LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili	pag. 1
2. Descrizione sommmaria del lotto	pag. 14
3. Stato di possesso	pag. 15
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 19
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 19
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 20
7. Pratiche edilizie	pag. 20
7.1. Conformità edilizia	pag. 21
7.2. Conformità urbanistica	pag. 22
8. Descrizione lotto	pag. 23
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 56
9.1. Criteri di stima	pag. 56
9.2. Fonti di informazione	pag. 58
9.3. Valutazione complessiva del lotto 1	pag. 58
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 72
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 72

LOTTO 2

1. Identificazione dei beni immobili	pag. 73
2. Descrizione sommmaria del lotto	pag. 74
3. Stato di possesso	pag. 75
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 75
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 76
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 77
7. Pratiche edilizie	pag. 77
7.1. Conformità edilizia	pag. 78
7.2. Conformità urbanistica	pag. 78
8. Descrizione lotto	pag. 78
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 79
9.1. Criteri di stima	pag. 79

9.2.	Fonti di informazione	pag. 81
9.3.	Valutazione complessiva del lotto	pag. 81
9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 82
9.5.	Prezzo base d'asta del lotto	pag. 82

LOTTO 3

1.	Identificazione dei beni immobili	pag. 83
2.	Descrizione sommmaria del lotto	pag. 83
3.	Stato di possesso	pag. 84
4.	Vincoli e oneri giuridici	pag. 85
5.	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 86
6.	Attuali e precedenti proprietari	pag. 87
7.	Pratiche edilizie	pag. 87
7.1.	Conformità edilizia	pag. 88
7.2.	Conformità urbanistica	pag. 88
8.	Descrizione lotto	pag. 88
9.	Valutazione complessiva del lotto	pag. 89
9.1.	Criteri di stima	pag. 89
9.2.	Fonti di informazione	pag. 89
9.3.	Valutazione complessiva del lotto	pag. 89
9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 90
9.5.	Prezzo base d'asta del lotto	pag. 90

LOTTO 4

1.	Identificazione dei beni immobili	pag. 91
2.	Descrizione sommmaria del lotto	pag. 91
3.	Stato di possesso	pag. 92
4.	Vincoli e oneri giuridici	pag. 93
5.	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 94
6.	Attuali e precedenti proprietari	pag. 95
7.	Pratiche edilizie	pag. 95
7.1.	Conformità edilizia	pag. 96

7.2. Conformità urbanistica	pag. 96
8. Descrizione lotto	pag. 96
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 97
9.1. Criteri di stima	pag. 97
9.2. Fonti di informazione	pag. 97
9.3. Valutazione complessiva del lotto	pag. 97
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 98
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 98
 LOTTO 5	
1. Identificazione dei beni immobili	pag. 99
2. Descrizione sommmaria del lotto	pag. 99
3. Stato di possesso	pag. 100
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 101
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 102
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 103
7. Pratiche edilizie	pag. 103
7.1. Conformità edilizia	pag. 104
7.2. Conformità urbanistica	pag. 104
8. Descrizione lotto	pag. 104
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 105
9.1. Criteri di stima	pag. 105
9.2. Fonti di informazione	pag. 106
9.3. Valutazione complessiva del lotto	pag. 106
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 107
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 107
 Elenco allegati	 pag. 108
 Appendice A: Calcolo della superficie commerciale	 pag. 109

LOTTO 2

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

▪ **CORPO 1: APPARTAMENTO 1A - CANTINA 5**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 3):

Intestazione:

foglio 13, particella 36, subalterno 701, indirizzo Via Montebello n. 37, piano T – S1, comune Legnano, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 593,93

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 18/12/2009 n. 243397.1/2009 in atti dal 18/12/2009 (protocollo n. MI01151067)

Confini:

- "Appartamento 1A"

A Nord: Via Montebello e parti comuni al sub. 715

A Est: Parti comuni al sub. 715 e altra U.I.U. al sub. 702

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Altra proprietà e parti comuni al sub. 715

- "Cantina 5"

A Nord: Terrapieno al mapp. 36

A Est: Terrapieno al mapp. 36

A Sud: Altra U.I.U. al sub. 706

A Ovest: Parti comuni al sub. 715 e terrapieno al mapp. 36



Fig. 1 – Individuazione immobile al mappale 36

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO

4. VINCOLI E 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: "Atto di asservimento delle aree di pertinenza e dei parcheggi"¹⁰

Stipulato in data 11/05/2006 n. Rep. 60666/15099 dal notaio Dr. Franco Gavosto (All. 16)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale¹¹ (All. 25):

a) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.921,15 €

b) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia): Nessuna

c) Spese scadute ed insolute alla data della perizia: 11.969,93 €

- Millesimi di proprietà (All. 24): 129,07¹²

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

- Certificato energetico: Non presente

Costo per la redazione di Attestato di Prestazione Energetica: 300,00 €

¹⁰ La società Esprit Nouveau srl con tale atto dichiara di asservire:

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 36 di mq. 858,55

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 38 parte per una superficie complessiva di 740,45 mq.

Il presente vincolo è assunto nei confronti del Comune di Legnano

¹¹ Le spese condominiali sono state calcolate dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto le suddette spese inerenti l'appartamento (sub. 701), nelle tabelle condominiali (All. 25 e 26) sono accorpate alle spese dei sub. 708, 713 e 714.

¹² I millesimi sono stati calcolati dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto i millesimi dell'appartamento (sub. 701), nelle tabelle millesimali (All. 24) sono accorpate ai millesimi dei sub. 708, 713 e 714.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

dal 15/11/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 15/11/2005 al n. Rep. 597760, n. Racc. 14402, registrato a Magenta in data 24/11/2005 al n. 2605 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26/11/2005 ai nn. 177233/89922 (All. 7)

Precedenti proprietari:

Marco Franco Frigo, nato a Legnano il 07/09/1932, C.F. [REDACTED] K

[REDACTED], nato a Legnano il 01/09/1933, C.F. [REDACTED] L

in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Salvatore Carugati, notaio in Legnano, in data 04/11/1977 al n. 4548, registrato a Legnano in data 24/11/1977 al n. 6131, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1977 ai nn. 50528/42042.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 103/2005, rilasciato in data 04/07/2006, a seguito di richiesta di protocollata in data 07/07/2005 n. Prot. 24476/3585 e successiva del 23/03/2006 n. Prot. 10040, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38" (All. 11).
- Permesso di Costruire n. V2-103-2005, in variante al P.d.C. n. 103/2005, rilasciato in data 04/02/2009, a seguito di richiesta di protocollata in data 08/08/2008 n. Prot. 32014 (All.)
- In data 14/04/2009 vien presentata presso il Comune di Legnano la Comunicazione di Fine Lavori e la richiesta di Certificato di Agibilità della sola parte relativa all'edificazione di palazzina residenziale al fg. 13 mapp. 36 del Comune di Legnano del fabbricato ad uso residenziale di cui al P.d.C. n. 103/2005 del 04/07/06 e successive varianti V2-103-2005 del 04/02/09 (All. 27).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Certificato di Agibilità non è stato rilasciato

- Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio approvato in forza di delibera del C.C. n. 100 del 25/10/2011. Gli atti costituenti il PGT hanno assunto efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 3 del 18/01/2012.

Il lotto ricade in Area B.2 "Tessuto consolidato della città moderna" - N.T.A. P.d.R. - art. 14

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq./mq. max

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima ammessa: 17 m.

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE LOTTO

▪ CORPO 1: APPARTAMENTO 1A - CANTINA 5

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 1A" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 36.

L'appartamento, il cui accesso avviene dalla Via Montebello, è costituito da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto, bagno, disimpegno, terrazzo con porzione porticata e cortile (All. 3).

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 5) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 6,80 mq.

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le pareti sono intonacate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **94,10 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo l'appartamento si presentava in fase di costruzione.

Lavori di completamento:

- Pavimentazioni
- Rivestimenti bagno e zona cottura
- Fornitura e posa termosifoni + centralina di rilevamento consumi energetici e sanitari
- Fornitura e posa sanitari
- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Fornitura e posa porte interne
- Fornitura e posa portoncino d'ingresso
- Tinteggiatura pareti interne

- **Costi stimati per le opere di completamento:** **17.700,00 €**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".¹³

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si

¹³ *Manuale di stima*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come **procedimento sintetico**.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto:

- in qualità di fonti *dirette*: delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)
- in qualità di fonti *indirette*: delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'indagine di mercato **alla data attuale** si è basata sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

I dati sono stati avvalorati anche da conoscenze storiche di prezzi di vendita acquisite da agenzie immobiliari operanti nel comune di Legnano.

Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibili per il I semestre 2015 – per il comune di Legnano - Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO, si evince che il valore di mercato per le Abitazioni Civili in stato conservativo Ottimo varia da 1.700,00 a 2.200,00 €/mq (Tab. 1).

In relazione alle caratteristiche estrinseche nonché a quelle intrinseche dell'unità immobiliare, allo stato di conservazione e manutenzione e dalle informazioni desunte dagli operatori del settore attivi nel Comune di Legnano si ritiene di poter assumere il valore di mercato unitario allo stato "finito" di 1.950,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	4,8	5,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	6,3	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1650	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1300	L	3,7	4,5	L
Box	NORMALE	800	1050	L	3,3	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2300	L	6,2	7,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	1750	L	5	6	L

Tabella 1 – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Comune di Legnano

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Legnano
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Legnano

9.3 Valutazione Lotto

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" dell'appartamento è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

In base a tali dati, il valore di mercato del Lotto 2 nello stato "finito" è pari a 183.495,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento (Vedi Cap. 8), stimati pari a 17.700,00 €

LOTTO 2							
CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Costi di regolarizzazione	Valore complessivo
1	Appartamento 1A + Cantina 5	94,10	€ 1.950,00	€ 183.495,00	-€ 17.700,00	€ 0,00	€ 165.795,00

Tabella 2 – Calcolo del Valore complessivo del Lotto 2

Pertanto il Valore complessivo del Lotto 2 è pari a

165.795,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
0,00 €

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Cap. 5):
11.969,93 €

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Vedi Cap. 5):
300,00 €

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

153.500,00 €

(arrotondato per difetto)

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

▪ **CORPO 1: BOX 1**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 4):

Intestazione:

foglio 13, particella 36, subalterno 708, indirizzo Via Montebello n. 37, piano S1, comune Legnano, categoria C/6, classe 6, 12 mq., rendita 68,17

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 18/12/2009 n. 243397.1/2009 in atti dal 18/12/2009 (protocollo n. MI01151067)

Confini:

A Nord: Parti comuni al sub. 715

A Est: Parti comuni al sub. 715

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Altra proprietà

- Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Via Montebello n. 37 in Legnano (MI), cittadina di circa 60.400 abitanti, in provincia di Milano, in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino.



Fig. 1 – Ubicazione lotto

Il territorio limitrofo è densamente urbanizzato e caratterizzato da destinazione prevalentemente residenziale. L'immobile fa parte del Condominio denominato "I Cedri" (All. 27), composto da un unico corpo di fabbrica, disposto su 3 piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano interrato adibito ad autorimesse private e cantine.

L'immobile, individuato al Fg. 13, mapp. 36, è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 103/2005 e sue varianti, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38".

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal sig. ██████████ senza alcun titolo



Fig. 1 – Individuazione immobile al mappale 36

4. VINCOLI E 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: "Atto di asservimento delle aree di pertinenza e dei parcheggi"¹⁴

¹⁴ La società Esprit Nouveau srl con tale atto dichiara di asservire:

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 36 di mq. 858,55

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 38 parte per una superficie complessiva di 740,45 mq.

Il presente vincolo è assunto nei confronti del Comune di Legnano

Stipulato in data 11/05/2006 n. Rep. 60666/15099 dal notaio Dr. Franco
Gavosto (All. 16)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale¹⁵(All. 25):

a) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 143,19 €
143

b) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute
al momento della perizia): Nessuna

c) Spese scadute ed insolute alla data della perizia: 586,76 €

- Millesimi di proprietà (All. 24): 6,33¹⁶

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

- Certificato energetico: Non presente

L'immobile non è soggetto a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

¹⁵ Le spese condominiali sono state calcolate dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto le suddette spese inerenti l'appartamento (sub. 701), nelle tabelle condominiali (All. 25 e 26) sono accorpate alle spese dei sub. 708, 713 e 714.

¹⁶ I millesimi sono stati calcolati dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto i millesimi dell'appartamento (sub. 701), nelle tabelle millesimali (All. 24) sono accorpate ai millesimi dei sub. 708, 713 e 714.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

dal 15/11/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 15/11/2005 al n. Rep. 597760, n. Racc. 14402, registrato a Magenta in data 24/11/2005 al n. 2605 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26/11/2005 ai nn. 177233/89922 (All. 7)

Precedenti proprietari:

██████████, nato a Legnano il ██████████, C.F. ██████████

██████████ nato a Legnano il ██████████, C.F. ██████████

in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Salvatore Carugati, notaio in Legnano, in data 04/11/1977 al n. 4548, registrato a Legnano in data 24/11/1977 al n. 6131, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1977 ai nn. 50528/42042.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 103/2005, rilasciato in data 04/07/2006, a seguito di richiesta di protocollata in data 07/07/2005 n. Prot. 24476/3585 e successiva del 23/03/2006 n. Prot. 10040, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38" (All. 11).
- Permesso di Costruire n. V2-103-2005, in variante al P.d.C. n. 103/2005, rilasciato in data 04/02/2009, a seguito di richiesta di protocollata in data 08/08/2008 n. Prot. 32014 (All.)
- In data 14/04/2009 vien presentata presso il Comune di Legnano la Comunicazione di Fine Lavori e la richiesta di Certificato di Agibilità della sola parte relativa all'edificazione di palazzina residenziale al fg. 13 mapp. 36 del Comune di Legnano del fabbricato ad uso residenziale di cui al P.d.C. n. 103/2005 del 04/07/06 e successive varianti V2-103-2005 del 04/02/09 (All. 27).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Certificato di Agibilità non è stato rilasciato

- Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio approvato in forza di delibera del C.C. n. 100 del 25/10/2011. Gli atti costituenti il PGT hanno assunto efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 3 del 18/01/2012.

Il lotto ricade in Area B.2 "Tessuto consolidato della città moderna" - N.T.A. P.d.R. - art. 14

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq./mq. max

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima ammessa: 17 m.

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE LOTTO

L'unità immobiliare identificata come "Box 1" è posta al piano interrato della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 36.

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 12,50 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".¹⁷

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come **procedimento sintetico**.

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto, in qualità di fonti *dirette*, delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Legnano
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Legnano

9.3 Valutazione Lotto

In relazione alle caratteristiche estrinseche nonché a quelle intrinseche dell'unità immobiliare, allo stato di conservazione e manutenzione e dalle informazioni desunte dagli operatori del settore attivi nel Comune di

¹⁷ *Manuale di estimo*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

Legnano si ritiene di poter assumere il valore di mercato a corpo dell'immobile pari a 15.000,00 €

Pertanto il Valore complessivo del Lotto 3 è pari a

15.000,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
0,00 €

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Cap. 5):
586,76 €

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Vedi Cap. 5):
00,00 €

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 3 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

14.400,00 €

(arrotondato per eccesso)

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

▪ CORPO 1: BOX 7

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 5):

Intestazione:

foglio 13, particella 36, subalterno 713, indirizzo Via Montebello n. 37, piano S1, comune Legnano, categoria C/6, classe 6, 22 mq., rendita 124,98 €

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 18/12/2009 n. 243397.1/2009 in atti dal 18/12/2009 (protocollo n. MI01151067)

Confini:

A Nord: Altra U.I.U. al sub. 703

A Est: Parti comuni al sub. 715

A Sud: Parti comuni al sub. 715

A Ovest: Parti comuni al sub. 715 e altra U.I.U. al sub. 712

- Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Via Montebello n. 37 in Legnano (MI), cittadina di circa 60.400 abitanti, in provincia di Milano, in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino.

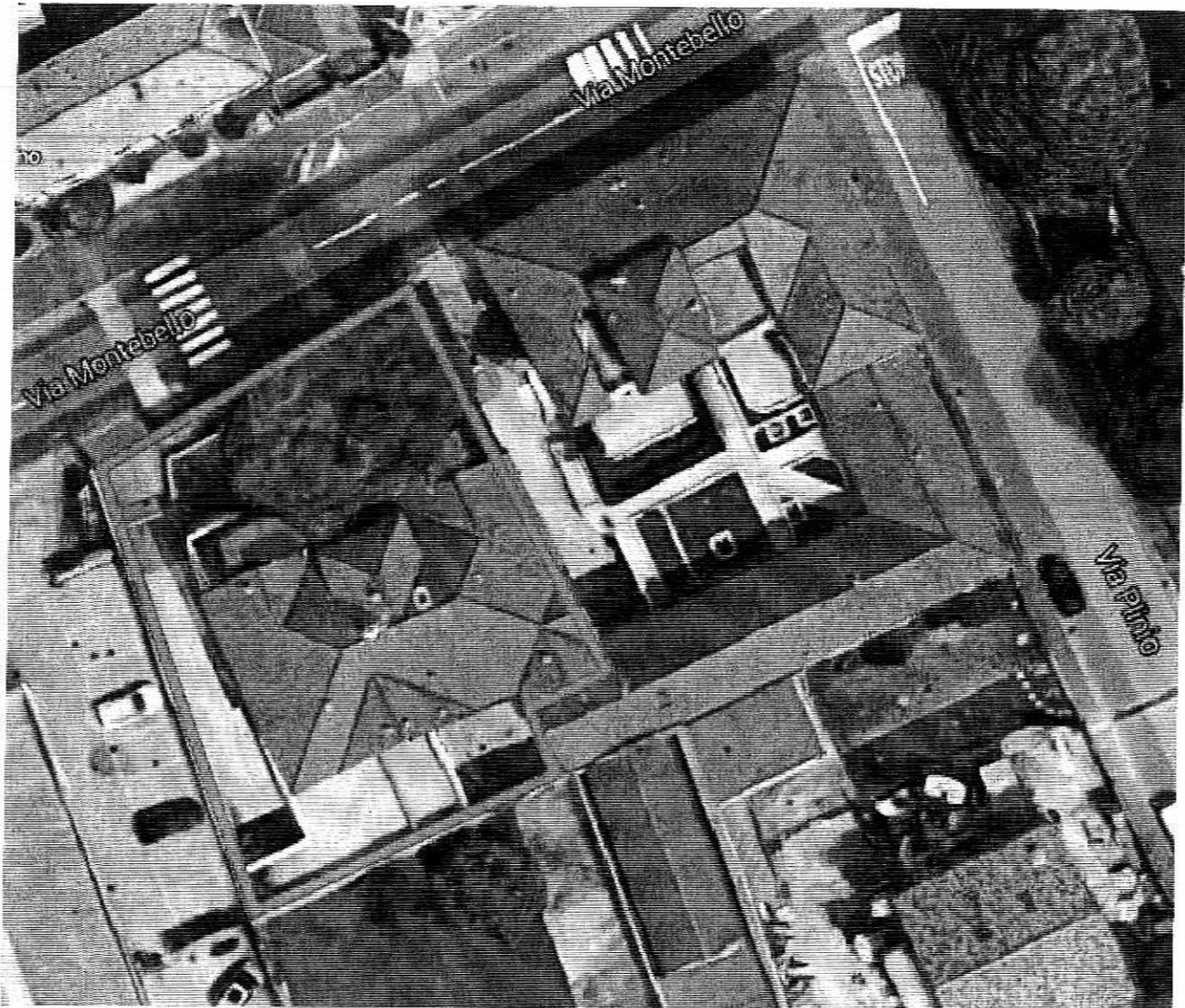


Fig. 1 – Individuazione immobile al mappale 36

4. VINCOLI E 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: "Atto di asservimento delle aree di pertinenza e dei parcheggi"¹⁸

¹⁸ La società Esprit Nouveau srl con tale atto dichiara di asservire:

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 36 di mq. 858,55

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 38 parte per una superficie complessiva di 740,45 mq.

Il presente vincolo è assunto nei confronti del Comune di Legnano

Stipulato in data 11/05/2006 n. Rep. 60666/15099 dal notaio Dr. Franco
Gavosto (All. 16)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale¹⁹ (All. 25):

- | | |
|---|------------|
| a) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | 262,96 € |
| b) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia): | Nessuna |
| c) Spese scadute ed insolute alla data della perizia: | 1.077,51 € |

- Millesimi di proprietà (All. 24): 11,62²⁰

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

- Certificato energetico: Non presente

L'immobile non è soggetto a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

¹⁹ Le spese condominiali sono state calcolate dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto le suddette spese inerenti l'appartamento (sub. 701), nelle tabelle condominiali (All. 25 e 26) sono accorpate alle spese dei sub. 708, 713 e 714.

²⁰ I millesimi sono stati calcolati dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto i millesimi dell'appartamento (sub. 701), nelle tabelle millesimali (All. 24) sono accorpate ai millesimi dei sub. 708, 713 e 714.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossonova, Cod. Fiscale: 10276660155

dal 15/11/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 15/11/2005 al n. Rep. 597760, n. Racc. 14402, registrato a Magenta in data 24/11/2005 al n. 2605 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26/11/2005 ai nn. 177233/89922 (All. 7)

Precedenti proprietari:

██████████, nato a Legnano il ██████████, C.F. ██████████

██████████, nato a Legnano il ██████████, C.F. ██████████

in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Salvatore Carugati, notaio in Legnano, in data 04/11/1977 al n. 4548, registrato a Legnano in data 24/11/1977 al n. 6131, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1977 ai nn. 50528/42042.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 103/2005, rilasciato in data 04/07/2006, a seguito di richiesta di protocollata in data 07/07/2005 n. Prot. 24476/3585 e successiva del 23/03/2006 n. Prot. 10040, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38" (All. 11).
- Permesso di Costruire n. V2-103-2005, in variante al P.d.C. n. 103/2005, rilasciato in data 04/02/2009, a seguito di richiesta di protocollata in data 08/08/2008 n. Prot. 32014 (All.)
- In data 14/04/2009 vien presentata presso il Comune di Legnano la Comunicazione di Fine Lavori e la richiesta di Certificato di Agibilità della sola parte relativa all'edificazione di palazzina residenziale al fg. 13 mapp. 36 del Comune di Legnano del fabbricato ad uso residenziale di cui al P.d.C. n. 103/2005 del 04/07/06 e successive varianti V2-103-2005 del 04/02/09 (All. 27).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Certificato di Agibilità non è stato rilasciato

- Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio approvato in forza di delibera del C.C. n. 100 del 25/10/2011. Gli atti costituenti il PGT hanno assunto efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 3 del 18/01/2012.

Il lotto ricade in Area B.2 "Tessuto consolidato della città moderna" - N.T.A. P.d.R. - art. 14

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq./mq. max

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima ammessa: 17 m.

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE LOTTO

L'unità immobiliare identificata come "Box 7" è posta al piano interrato della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 36.

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 22,75 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".²¹

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come **procedimento sintetico**.

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto, in qualità di fonti *dirette*, delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Legnano
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Legnano

9.3 Valutazione Lotto

Considerando che la superficie utile è pari a circa 23 mq., assimilabile quindi ad un box doppio, ma che lo sviluppo longitudinale non permette un parcheggio agevole di n. 2 automobili, si è ritenuto congruo adottare

²¹ *Manuale di estimo*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

un valore a corpo pari a 20.000,00 €.

Pertanto il Valore complessivo del Lotto 4 è pari a

20.000,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

0,00 €

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Cap. 5):

1.077,51 €

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Vedi Cap. 5):

00,00 €

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 4 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

18.900,00 €

(arrotondato per difetto)

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

▪ **CORPO 1: CANTINA 8**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 6):

Intestazione:

foglio 13, particella 36, subalterno 714, indirizzo Via Montebello n. 37, piano S1, comune Legnano, categoria C/2, classe 6, 5 mq., rendita 22,21€

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 18/12/2009 n. 243397.1/2009 in atti dal 18/12/2009 (protocollo n. MI01151067)

Confini:

A Nord: Altra U.I.U. al sub. 702

A Est: Muri perimetrali al mapp. 36

A Sud: Locale tecnico comune al sub. 716

A Ovest: Parti comuni al sub. 715

- Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Via Montebello n. 37 in Legnano (MI), cittadina di circa 60.400 abitanti, in provincia di Milano, in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino.



Fig. 1 – Individuazione immobile al mappale 36

4. VINCOLI E 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: "Atto di asservimento delle aree di pertinenza e dei parcheggi"²²

²² La società Esprit Nouveau srl con tale atto dichiara di asservire:

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 36 di mq. 858,55

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 38 parte per una superficie complessiva di 740,45 mq.

Il presente vincolo è assunto nei confronti del Comune di Legnano

Stipulato in data 11/05/2006 n. Rep. 60666/15099 dal notaio Dr. Franco
Gavosto (All. 16)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale²³ (All. 25):

a) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 30,37 €

b) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute
al momento della perizia): Nessuna

c) Spese scadute ed insolute alla data della perizia: 124,46 €

- Millesimi di proprietà (All. 24): 1,34²⁴

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

- Certificato energetico: Non presente

L'immobile non è soggetto a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

²³ Le spese condominiali sono state calcolate dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto le suddette spese inerenti l'appartamento (sub. 701), nelle tabelle condominiali (All. 25 e 26) sono accorpate alle spese dei sub. 708, 713 e 714.

²⁴ I millesimi sono stati calcolati dalla sottoscritta in base alla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "I Cedri", in quanto i millesimi dell'appartamento (sub. 701), nelle tabelle millesimali (All. 24) sono accorpate ai millesimi dei sub. 708, 713 e 714.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

dal 15/11/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 15/11/2005 al n. Rep. 597760, n. Racc. 14402, registrato a Magenta in data 24/11/2005 al n. 2605 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26/11/2005 ai nn. 177233/89922 (All. 7)

Precedenti proprietari:

██████████ nato a Legnano il ██████████, C.F. ██████████

██████████ nato a Legnano il ██████████ C.F. ██████████

in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Salvatore Carugati, notaio in Legnano, in data 04/11/1977 al n. 4548, registrato a Legnano in data 24/11/1977 al n. 6131, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1977 ai nn. 50528/42042.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 103/2005, rilasciato in data 04/07/2006, a seguito di richiesta di protocollata in data 07/07/2005 n. Prot. 24476/3585 e successiva del 23/03/2006 n. Prot. 10040, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38" (All. 11).
- Permesso di Costruire n. V2-103-2005, in variante al P.d.C. n. 103/2005, rilasciato in data 04/02/2009, a seguito di richiesta di protocollata in data 08/08/2008 n. Prot. 32014 (All.)
- In data 14/04/2009 vien presentata presso il Comune di Legnano la Comunicazione di Fine Lavori e la richiesta di Certificato di Agibilità della sola parte relativa all'edificazione di palazzina residenziale al fg. 13 mapp. 36 del Comune di Legnano del fabbricato ad uso residenziale di cui al P.d.C. n. 103/2005 del 04/07/06 e successive varianti V2-103-2005 del 04/02/09 (All. 27).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Certificato di Agibilità non è stato rilasciato

- Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio approvato in forza di delibera del C.C. n. 100 del 25/10/2011. Gli atti costituenti il PGT hanno assunto efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 3 del 18/01/2012.

Il lotto ricade in Area B.2 "Tessuto consolidato della città moderna" - N.T.A. P.d.R. - art. 14

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq./mq. max

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima ammessa: 17 m.

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE LOTTO

L'unità immobiliare identificata come "Cantina 8" è posta al piano interrato della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 36.

L'accesso alla cantina avviene da scala condominiale attraverso un corridoio comune.

La cantina è composta da un unico vano.

La superficie commerciale è di circa 5,80 mq. (APPENDICE A).

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Caratteristiche descrittive:

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

E' provvista di illuminazione.

Stato generale:

La cantina è di nuova costruzione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".²⁵

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come **procedimento sintetico**.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto:

- in qualità di fonti *dirette*: delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)
- in qualità di fonti *indirette*: delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'indagine di mercato alla data attuale si è basata sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

²⁵ *Manuale di estimo*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

I dati sono stati avvalorati anche da conoscenze storiche di prezzi di vendita acquisite da agenzie immobiliari operanti nel comune di Legnano.

Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibili per il I semestre 2015 – per il comune di Legnano - Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO, si evince che il valore di mercato per magazzini in stato conservativo Normale varia da 550,00 a 650,00 €/mq (Tab. 1).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	650	L	3,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	1500	2000	L	7,2	10	L

Tabella 1 – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Comune di Legnano

In relazione alle caratteristiche estrinseche nonché a quelle intrinseche dell'unità immobiliare, allo stato di conservazione e manutenzione e dalle informazioni desunte dagli operatori del settore attivi nel Comune di Legnano si ritiene di poter assumere per magazzini il valore di mercato unitario di 600,00 €/mq.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Legnano
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Legnano

9.3 Valutazione Lotto

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario del magazzino è stato fissato in 600,00 €/mq.

LOTTO 5				
CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato €/mq	Valore complessivo
1	Cantina 8	5,8	€ 600,00	€ 3.480,00

Tabella 2 – Calcolo del Valore complessivo del Lotto 5

Pertanto il Valore complessivo del Lotto 5 è pari a

3.480,00 €

9.4 Adeguali e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
0,00 €

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Cap. 5):
124,46 €

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Vedi Cap. 5):
00,00 €

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 5 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

3.350,00 €

(arrotondato per difetto)

LOTTO 2						
CORPO	Identificativo	Destinazione d'uso	Superficie lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata	Superficie commerciale
1	Appartamento 1A - Cantina 5	ABITAZIONE P.T	72,7	100,00%	72,7	94,1
		TERRAZZO	25	30,00%	7,5	
		TERRAZZO	72,3	10,00%	7,23	
		GIARDINO	42,75	10,00%	4,275	
		CANTINA	9,4	25,00%	2,35	

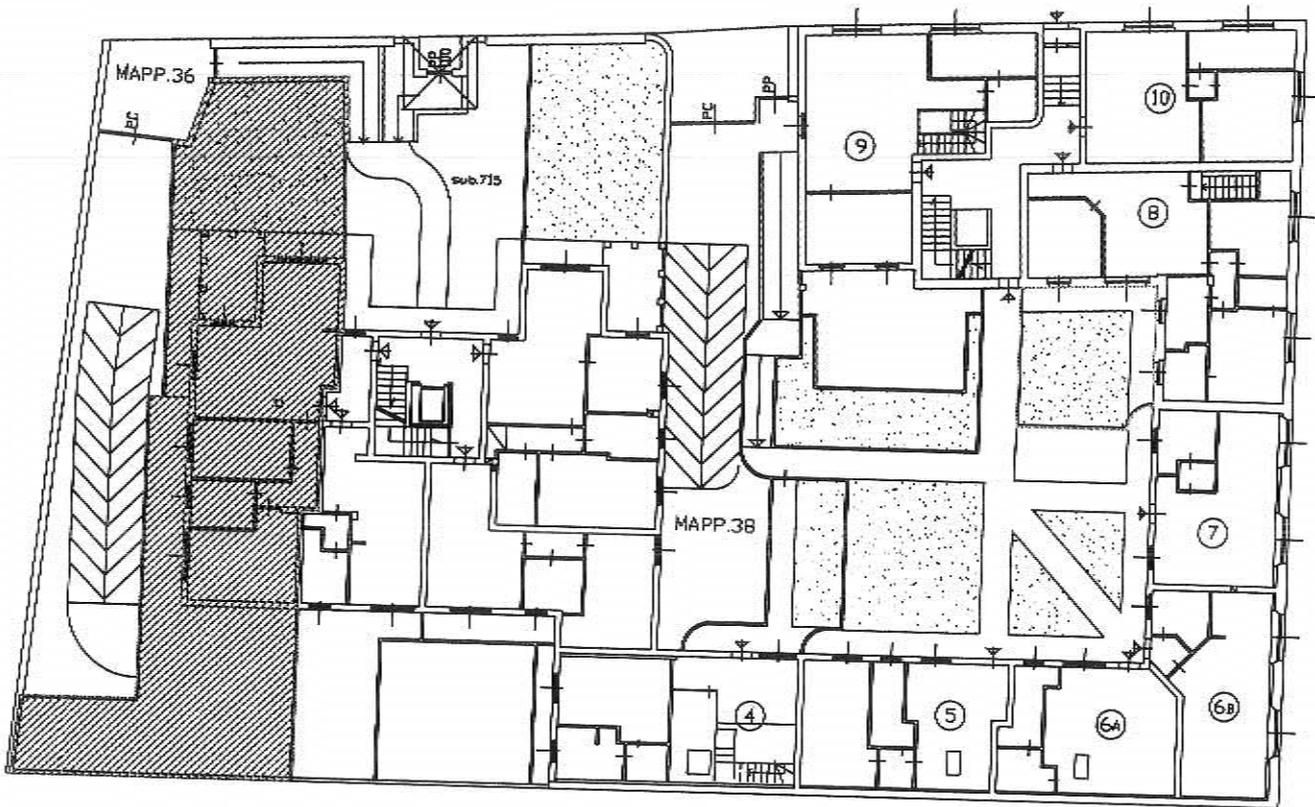
LOTTO 3						
CORPO	Identificativo	Destinazione d'uso	Superficie lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata	Superficie commerciale
1	Box 1	BOX SINGOLO	Valutazione a corpo			-

LOTTO 4						
CORPO	Identificativo	Destinazione d'uso	Superficie lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata	Superficie commerciale
1	Box 7	BOX DOPPIO	Valutazione a corpo			-

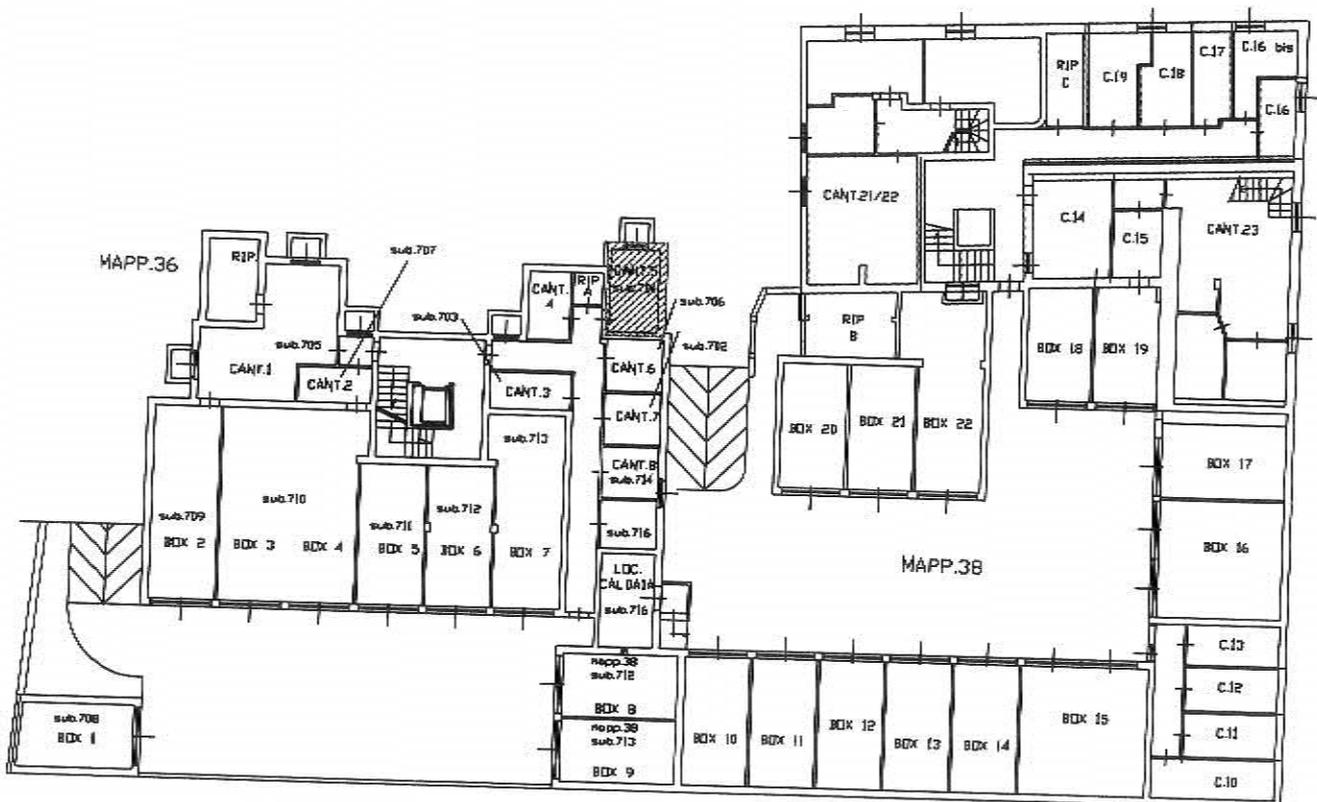
LOTTO 5						
CORPO	Identificativo	Destinazione d'uso	Superficie lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata	Superficie commerciale
1	Cantina 8	DEPOSITO	5,8	100,00%	5,8	5,8

INDIVIDUAZIONE LOTTO 2

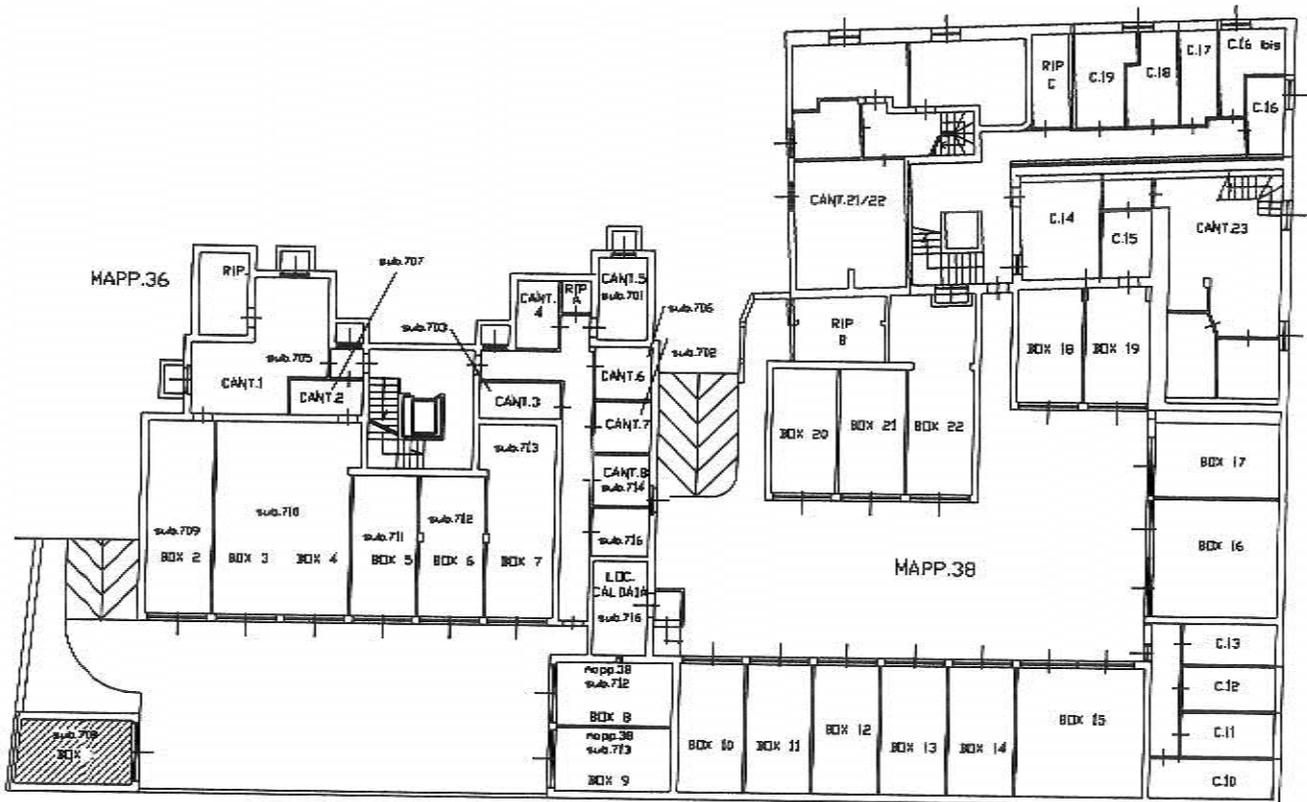
Piano Terra - Appartamento



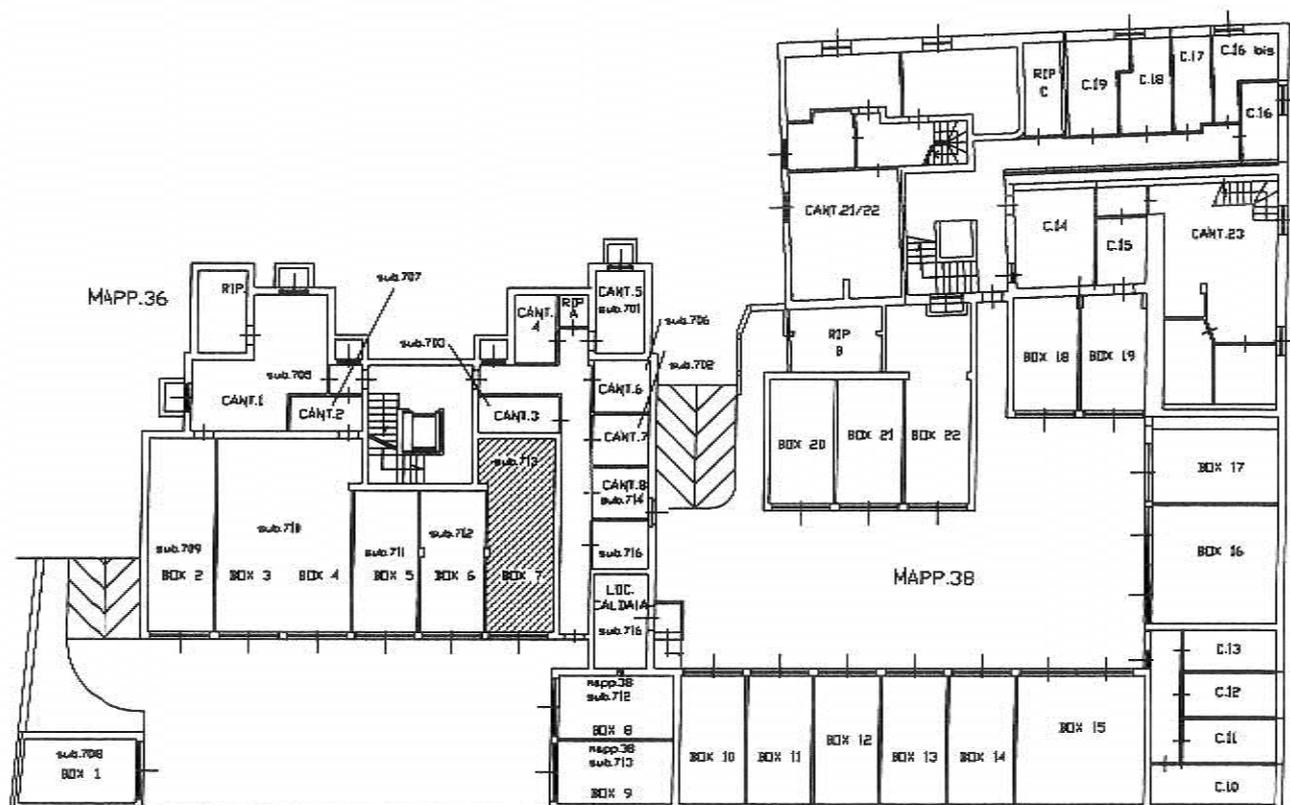
Piano Interrato - Cantina



Piano Interrato - Box



Piano Interrato - Box



Piano Interrato - Cantina

