



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

278/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Bruno Nicola Arcuri

CF:RCRBNN60T03C139K
con studio in MARNATE (VA) VIA SESIA 274
telefono: 00390331367051
email: bruno.arcuri@tin.it
PEC: bruno.nicola.arcuri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
278/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO VIA VENEZIA 69, della superficie commerciale di **101,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'Unità Immobiliare oggetto di procedura esecutiva è posta al piano terzo è composta da due locali oltre a cucina, servizi e balconi , con annesso vano cantina al piano sottotetto e box al piano interrato e in corpo staccato ; è parte integrante di un CONDOMINIO ,che si elevano per cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e piano cantinato (piano terreno occupato da vani commerciali) sono comuni e condivise le scale , l'ascensore l'accesso pedonale e l'accesso carraio oltre a quanto dettato dal 1117 c.c.

Il fabbricato è stato edificato in forza dell'autorizzazine edilizia P.E. 144/62 , presentata il 17/aprile 1962.

La struttura del piano interrato è stata eseguita con murature perimetrali di elevazione in cemento armato come anche il vano scala e vano ascensore che ha funzione di controventatura , i piani superiori hanno struttura di elevazione in travi e pilastri e solai di copertura/calpestio in latero cemento, il solaio di copertura del piano mansardato ha struttura lignea con manto di copertura in tegole in cotto tipo marsigliese .

L'involucro edilizio è tamponato con il doppio tavolato in laterizio è così ultimato dall'esterno verso 'interno : - intonaco cementizio con finitura ai silicati color delle terre chiare , forometria delimitata da contorni in marmo , oscuranti con tapparelle , doppio tavolato in laterizio , intonaco cementizio e finitura al civile , i balconi aggettanti dalla sagoma edilizia hanno parapetto con impennate metalliche a disegno semplice e lastre in vetro retinato ,

serramenti sono in tinta chiara , lattonerie in lamiera di rame.

L'impianto di condizionamento invernale è affidato a corpi radianti in ghisa alimentati da caldaia condominiale funzionante a gas metano.

Si accede all'unità immobiliare posta al piano terzo attraverso il disimpegno servito dalla scala condominiale e dall'ascensore , l'accesso al vano scala – ascensore è garantito dalla porta pedonale posta sul fronte di via Venezia , la porta di accesso e le vetrare che chiudono il vano scala sono in AL/FE .

L' unità Abitativa è accessibile attraverso la porta posizionata sul corridoio disimpegno del piano terzo , da qui attraverso la porta di sicurezza si ha accesso al vano corridoio e da qui si accede ai vani cucina , soggiorno, bagno e alla camera .

Tutti i vani sono ultimati con pavimento in ceramica di grande formato posate a file parallele (opere di miglioria databili nel decennio).

I vani sono ultimati con soffitti e pareti ultimate con idropittura su supporto ultimato al civile/gesso .

Le porte interne sono il tamburato con finitura tipo noce tanganica

radiatori in ghisa verniciati

serramenti in PVC (molto recenti) con doppio vetro ,

oscuranti a tapparella in pvc.



il balcone con pavimentazione in piastrelle ingelive con soglie di contenimento e parapetto in impennate in ferro verniciato e specchiatura in vetro retinato ,

il vano bagno ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche , pareti rivestite in piastrelle ceramiche di piccolo formato (H=1,80) , sanitari forniti di miscelatori.

Il vano cantina è posto al piano sottotetto delimitato da pareti in muratura e da porta in legno ,

L'autorimessa posizionata in corpo staccato al piano interrato ha accesso dal corsello carraio , è chiuso da porta a bascula in lamiera zincata le pareti e soffitti sono ultimati con intonaco al rustico , il piano di calpestio è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-5, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 143 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 45 vani, rendita 53.453,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. 27B, piano: 3-5, intestato a

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO -ALTRA U.I. , VUOTO SU VIA VENEZIA , ALTRA U.I. , VANO SCALA , VUOTO SU AREA CORILIZIA -DEL VANO SGOMBERO : ALTRA U.I. , VUOTO SU VIA VENEZIA , ALTRA U.I. E CORRIDOIO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 657 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 6.311,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. 69, piano: S1, intestato a

Coerenze: IN SENSO ORARIO : ALTRA U.I. CORSELLO DI MANOVRA , ALTRA U.I. TERRAPIENO MAPP. 845

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 101,38 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 6,84 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 61.100,54 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 61.100,54 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 61.100,54 |
| Data della valutazione: | 29/01/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COLPISCE I BENI COSI' DISTINTI :

LEGNANO FG. 21 PERTICELLA 143 SUB 9 E PARTICELLA 657 SUB.3

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 23/09/2013 a firma di _____ NOTAIO ai
nn. 15476/13207 di repertorio, iscritta il 30/09/2013 a MILANO II ai nn. 87941/15459, a favore di
SPA, contro _____, derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 172000.00.
Importo capitale: 115000.00.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2625 di
repertorio, trascritta il 20/05/2024 a MILANO II ai nn. 65016/46694, a favore di
SPA, contro _____, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.
COLPISCE I BENI COSI' DISTINTI : LEGNANO FG. 21 PERTICELLA 143 SUB 9 E
PARTICELLA 657 SUB.3

pignoramento, stipulata il 08/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6228 di
repertorio, trascritta il 05/09/2024 a MILANO II ai nn. 117193/82480, a favore di
SPA, contro _____, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.
COLPISCE I BENI COSI' DISTINTI : LEGNANO FG. 21 PERTICELLA 143 SUB 9 E
PARTICELLA 657 SUB.3

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: | € 1.550,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |



Millesimi condominiali:

64.64

Ulteriori avvertenze:

spese box euro 25.00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENITA (dal 23/09/2013), con atto stipulato il 23/09/2013 a firma di NOTAIO ai nn. 15475/13206 di repertorio, trascritto il 30/09/2013 a MILANO II ai nn. 87940/60739

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/02/2001 fino al 23/09/2013), con atto stipulato il 22/02/2001, trascritto il 27/02/2001 a MILANO II ai nn. 17692/12540

per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/02/2001 fino al 23/09/2013), con atto stipulato il 22/02/2001 a firma di NOTAIO ai nn. 347 di repertorio, trascritto il 27/02/2001 a MILANO II ai nn. 17692/12/540

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONC.PRE N. C/144/1962, intestata a , per lavori di EDIFICAZIONE, presentata il 17/04/1962 con il n. 144/10750 di protocollo, rilasciata il 25/10/1962, agibilità del 25/03/1965 con il n. 22580/1431/ue di protocollo.
il fabbricato risulta più largo di 99/ 100 cm

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato risulta largo $ml (.4.40 + 0.10 + 6.69) = ml. 11.09$ oltre allo spessore della muratura dell'involucro edilizio pari a $ml. (0.40 + 0.40) = ml 0.80$ per un totale di 11.89 con un surplus di $ml 0.90$ circa..... (normativa di riferimento: 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una trattativa con l'Ufficio Tecnico comunale in forza dell'art. 34 del DPR 380/01



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

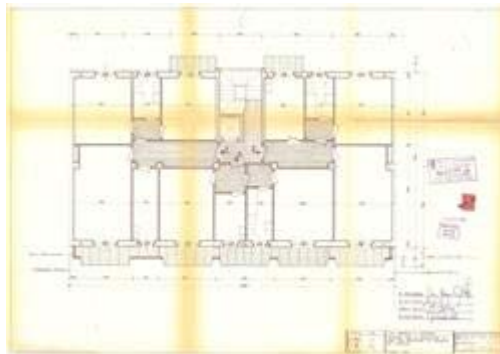
Costi di regolarizzazione:

- oneri , oblazioni e opere tecniche : € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 /12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a all'intero condominio.

la pratica interessa l'intero corpo di fabbrica con un incremento volumetrico di oltre 350 mc....



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è più largo dell'autorizzato (normativa di riferimento: L 122/2010)

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: ANTE 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: ANTE 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: UNI 7129)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN LEGNANO VIA VENEZIA 69

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA VENEZIA 69, della superficie commerciale di **101,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'Unità Immobiliare oggetto di procedura esecutiva è posta al piano terzo è composta da due locali oltre a cucina, servizi e balconi , con annesso vano cantina al piano sottotetto e box al piano interrato e in corpo staccato ; è parte integrante di un CONDOMINIO ,che si elevano per cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e piano cantinato (piano terreno occupato da vani commerciali) sono comuni e condivise le scale , l'ascensore l'accesso pedonale e l'accesso carraio oltre a quanto dettato dal 1117 c.c.

Il fabbricato è stato edificato in forza dell'autorizzazine edilizia P.E. 144/62 , presentata il 17/aprile 1962.

La struttura del piano interrato è stata eseguita con murature perimetrali di elevazione in cemento armato come anche il vano scala e vano ascensore che ha funzione di controventatura , i piani superiori hanno struttura di elevazione in travi e pilastri e solai di copertura/calpestio in latero cemento, il solaio di copertura del piano mansardato ha struttura lignea con manto di copertura in tegole in cotto tipo marsigliese .

L'involucro edilizio è tamponato con il doppio tavolato in laterizio è così ultimato dall'esterno verso 'interno : - intonaco cementizio con finitura ai silicati color delle terre chiare , forometria delimitata da contorni in marmo , oscuranti con tapparelle , doppio tavolato in laterizio , intonaco cementizio e finitura al civile , i balconi aggettanti dalla sagoma edilizia hanno parapetto con impennate metalliche a disegno semplice e lastre in vetro retinato ,

serramenti sono in tinta chiara , lattonerie in lamiera di rame.

L'impianto di condizionamento invernale è affidato a corpi radianti in ghisa alimentati da caldaia condominiale funzionante a gas metano.

Si accede all'unità immobiliare posta al piano terzo attraverso il disimpegno servito dalla scala condominiale e dall'ascensore , l'accesso al vano scala – ascensore è garantito dalla porta pedonale posta sul fronte di via Venezia , la porta di accesso e le vetrate che chiudono il vano scala sono in AL/FE .

L' unità Abitativa è accessibile attraverso la porta posizionata sul corridoio disimpegno del piano terzo , da qui attraverso la porta di sicurezza si ha accesso al vano corridoio e da qui si accede ai vani cucina , soggiorno, bagno e alla camera .

Tutti i vani sono ultimati con pavimento in ceramica di grande formato posate a file parallele (opere di miglioria databili nel decennio).

I vani sono ultimati con soffitti e pareti ultimate con idropittura su supporto ultimato al civile/gesso .

Le porte interne sono il tamburato con finitura tipo noce tanganica

radiatori in ghisa verniciati

serramenti in PVC (molto recenti) con doppio vetro ,

oscuranti a tapparella in pvc.

il balcone con pavimentazione in piastrelle ingelive con soglie di contenimento e parapetto in impennate in ferro verniciato e specchiatura in vetro retinato ,

il vano bagno ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche , pareti rivestite in pistrelle ceramiche di piccolo formato (H=1,80) , sanitari forniti di misceltori.

Il vano cantina è posto al piano sottotetto delimitato da pareti in muratura e da porta in legno ,



L'autorimessa posizionata in corpo staccato al piano interrato ha accesso dal corsello carraio , è chiuso da porta a bascula in lamiera zincata le pareti e soffitti sono ultimati con intonaco al rustico , il piano di calpestio è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-5, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 143 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 45 vani, rendita 53.453,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. 27B, piano: 3-5, intestato a
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO -ALTRA U.I. , VUOTO SU VIA VENEZIA , ALTRA U.I. , VANO SCALA , VUOTO SU AREA CORILIZIA -DEL VANO SGOMBERO : ALTRA U.I. , VUOTO SU VIA VENEZIA , ALTRA U.I. E CORRIDOIO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- piscina



| | | |
|------------------------|------------|--|
| polizia | ottimo | |
| scuola elementare | ottimo | |
| scuola per l'infanzia | ottimo | |
| scuola media inferiore | ottimo | |
| scuola media superiore | ottimo | |
| spazi verde | eccellente | |
| stadio | ottimo | |
| supermercato | ottimo | |
| teatro | ottimo | |
| vigili del fuoco | ottimo | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------------------|--|
| aeroporto distante 13 KM | nella media | |
| autobus distante 500 MT | al di sopra della media | |
| autostrada distante 3 KM | al di sotto della media | |
| ferrovia distante 600 MT | al di sotto della media | |
| superstrada distante 6 KM | nella media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--|
| esposizione: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | al di sotto della media | |
| livello di piano: | al di sotto della media | |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media | |
| luminosità: | nella media | |
| qualità degli impianti: | nella media | |
| qualità dei servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità Abitativa è accessibile attraverso la porta posizionata sul corridoio disimpegno del piano terzo , da qui attraverso la porta di sicurezza si ha accesso al vano corridoio e da qui si accede ai vani cucina , soggiorno, bagno e alla camera .

Tutti i vani sono ultimati con pavimento in ceramica di grande formato posate a file parallele (opere di migliororia databili nel decennio).

I vani sono ultimati con soffitti e pareti ultimate con idropittura su supporto ultimato al civile/gesso .

Le porte interne sono il tamburato con finitura tipo noce tanganica

radiatori in ghisa verniciati

serramenti in PVC (molto recenti) con doppio vetro ,

oscuranti a tapparella in pvc.

il balcone con pavimentazione in piastrelle ingelive con soglie di contenimento e parapetto in impennate in ferro verniciato e specchiatura in vetro retinato ,

il vano bagno ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche , pareti rivestite in pistrelle ceramiche di piccolo formato (H=1,80) , sanitari forniti di misceltori.

Il vano cantina è posto al piano sottotetto delimitato da pareti in muratura e da porta in legno ,

L'autorimessa posizionata in corpo staccato al piano interrato ha accesso dal corsello carraio , è chiuso da porta a bascula in lamiera zincata le pareti e soffitti sono ultimati con intonaco al rustico , il piano di calpestio è in battuto di cemento.

Delle Componenti Edilizie:



| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>cancello:</i> FE realizzato in FERRO /VETRO con apertura ELETTRIFICATA | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> AD ANTA realizzati in LEGNO | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> PORTE realizzati in IMPELLICIATO | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in COTTO | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in LATERIZIO INTONACATO E FINITO CON SILOSANICI , il rivestimento è realizzato in SILOSANICI | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PALLADIANA NEI PASSAGGI COMUNI | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in AL CIVILE CON IDROPITTURA | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> SICUREZZA realizzato in FE/VETRO , gli accessori presenti sono: APERTURA ELETTRICA | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> TAPPARELLE realizzate in PVC | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in SILOSANIC | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale:</i> CENTRALE POSTERIORE con rivestimento in MARMO | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti: | | |
| <i>antenna collettiva:</i> | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>ascensore:</i> A CORDA conformità: ANTE 46/90 | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico:</i> CITOFOONO conformità: ANTE 46/90 | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> SOTTOTRACCIA , la tensione è di 220V conformità: ANTE 46/90 | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura:</i> MISTA con recapito in FOGNATURA COMUNALE | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas:</i> CH 4 conformità: ANTE 46/90 | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> SOTTOTRACCIA con alimentazione in ACQUEDOTTO COMUNALE conformità: ANTE 46/90 | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico:</i> CONDOMINIALE con alimentazione in CH4 i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: ANTE 46/90 | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Delle Strutture: | | |
| <i>balconi:</i> costruiti in CA | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>copertura:</i> A DOPPIA FALDA costruita in TRAVETTI IN CLS | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fondazioni:</i> CONTINUA costruite in C.A. | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale interne:</i> COMUNE realizzate in C.A. | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai:</i> LATERO CEMENTO | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in C.A | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>travi:</i> costruite in C.A | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

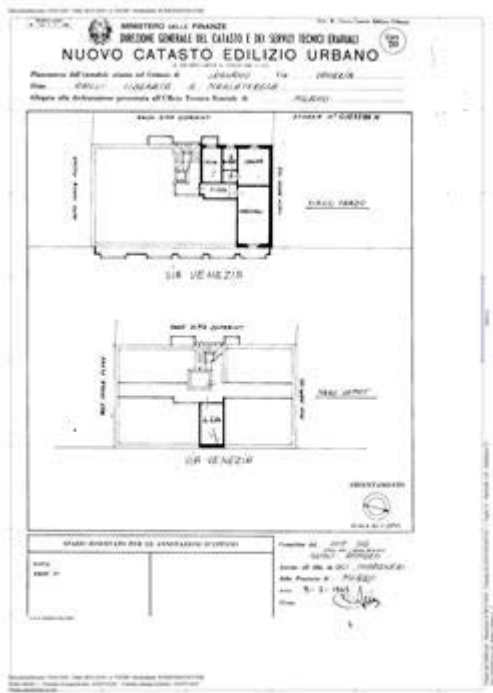




CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| APPARTAMENTO | 94,00 | x | 100 % | = | 94,00 |
| BALCONI | 8,60 | x | 30 % | = | 2,58 |
| CANTINOLA SOTTOTETTO | 16,00 | x | 30 % | = | 4,80 |
| Totale: | 118,60 | | | | 101,38 |





ACCESSORI:

box singolo.

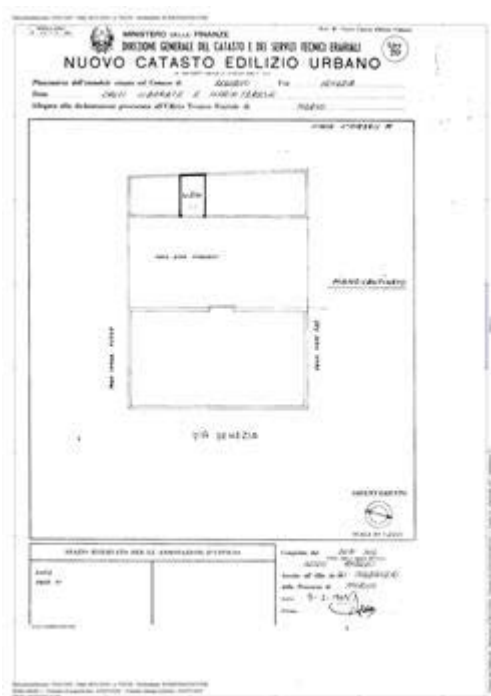
Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 657 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 6.311,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. 69, piano: S1, intestato a

Coerenze: IN SENSO ORARIO : ALTRA U.I. CORSELLO DI MANOVRA , ALTRA U.I. TERRAPIENO MAPP. 845

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| AREA PARCAMENTO | 13,68 | x | 50 % | = | 6,84 |
| Totale: | 13,68 | | | | 6,84 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima

Il mercato delle compravendite di beni immobiliari, da OLTRE un decennio, sta affrontando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza previsione di attenuazione a breve medio termine (superiore al decennio), con conseguente diminuzione delle transazioni di compravendita di immobili, la stagnazione del mercato immobiliare, ha di fatto ridotto in maniera drastica il volume della compravendita di immobili, facendone crollare il valore e precisamente : - Il Valore Richiesto per l'acquisto di un immobile in fase cantierizzazione con consegna 2023/24 nel Comune di LEGNANO di classe energetica "A 3" con superfici pertinenziali non superiori al 30% in un contesto condominiale formato da 8 /12 unità immobiliari è assestato da anni in circa € 19500,00 a € 2700,00 al mq. , valore sicuramente influenzabile dall'evolversi della situazione politica/economica del paese e dalla forza economica del Gruppo Immobiliare .

Il valore proposto dalle Agenzie Immobiliari che operano sul territorio del paese e nei paesi limitrofi non è frutto di una valutazione oggettiva ma corrisponde con l'aspettativa dettata dalla proprietà , che per immobili edificati negli anni 60/80 richiedono un valore medio di € 1450,00 al metro quadrato ,

L'Agenzia delle Entrate , tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI , fornisce per il Comune di LEGNANO ZONA SEMICENTRALE (primo semestre 2024) inerente ad abitazioni economico in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 1000,00/ m² a un massimo di € 14500,00 / m² ,

IMMOBILIARE .IT , fornisce per il Comune di LEGNANO - LA QUOTAZIONE inerente Unità abitative le quotazioni hanno accusato una ripresa di circa il 4% negli ultimi 12 mesi.



Fascia media val.med. 1918,00€/mq. (€ 1593-€2052 /mq)

Da quanto sopra esposto si evidenzia che la forbice del valore immobiliare è molto ampia , lo stesso inoltre non differenzia i beni per il contesto in cui si trovano e per l'intero contesto immobiliare, da ciò nasce l'esigenza di introdurre una serie di criteri di riferimento specifici agli indicatori di superficie ,di ubicazione, di conservazione e di servizi .

Metodologia estimativa

La metodologia estimativa utilizzata è incentrata sulla media del valore al nuovo di un fabbricato di nuova costruzione , valore poi omogenizzato con i correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392

media dei valori di un bene di nuova costruzione

$(19500,00 \text{ a } € 2700,00) / 2 = € 2325,00 / \text{mq}$

correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392 e precisamente :

TIPOLOGIA (classe) 1,05 (A/3)

UBICAZIONE 1,00 (periferico)

LIVELLO DI PIANO terzo 0,90 (ascensore)

VETUSTA' 20 anni 0,70

LIVELLO ABITAZIONE 1,00 (terzo)

CONSERVAZIONE 0,60 (Scadente)

CLASSE DEMOGRAFICA 0,95 (circa 60500 ab. nel Comune di LEGNANO)

CLASSE ENERGETICA 0,75 (l'immobile non è termicamente efficiente)

valore di omogenizzazione 0,28279

valore al metro quadrato omogenizzato = $€ 2325,00 \times 0,2827 = € 657,48 / \text{mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 101,38 | x | 657,00 | = | 66.606,66 |
| Valore superficie accessori: | 6,84 | x | 657,00 | = | 4.493,88 |
| | | | | | 71.100,54 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 71.100,54 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 71.100,54 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Legnano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | appartamento | 101,38 | 6,84 | 71.100,54 | 71.100,54 |



| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 71.100,54 € | 71.100,54 € |
|--|-------------|-------------|

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

unità minima

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**61.100,54**

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: €.**61.100,54**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**61.100,54**

data 29/01/2025

il tecnico incaricato
Bruno Nicola Arcuri

