



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

2WORLDS S.R.L., E PER ESSA CERVED MASTER SERVICES S.P.A., PER IL TRAMITE DI
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., E PER ESSA CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr.sa Maria Elena BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
24/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento + cantina pertinenziale a LEGNANO Via XXIX Maggio 88, quartiere San Martino, della superficie commerciale di **94,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al primo piano del "Condominio Silvana", composto da 3 locali, cucina e servizi, più vano cantina pertinenziale al piano seminterrato. Le unità si raggiungono da Via XXIX Maggio, in corrispondenza del civico 88, attraverso il vano scala comune dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, scala U, ha un'altezza interna di 2,95 mt (app.)-2,55 mt (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 302 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda 0737681, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Via VENTINOVE MAGGIO N. 27 (l'esatto numero civico risulta essere però il n. 88), piano: S1-1, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 E PRECEDENTI (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 04/10/2013,VARIAZIONE del 01/01/1992)
Coerenze: dell'APPARTAMENTO: appartamento al mapp. 302 sub. 9, enti comuni, mapp. 306, Via Cavour, Via XXIX Maggio; del VANO CANTINA: cantina al mappale 302 sub. 18, corridoio comune d'accesso, cantina al mapp. 302 sub. 12, Via XXIX Maggio.
A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della visura storica (ALL. 7) e della relativa scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Data della valutazione:	09/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 12/06/2024 (come da verbale - ALL. 2 e rilievo fotografico -ALL.3), l'esecutata era presente: la stessa ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso. L'esecutata risulta ivi residente (si veda certificato ALL. 14).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura e ivi riallegato (ALL.5). Si precisa che la certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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 13/10/2004 a firma di Notaio Dr. Fugazzola Mario ai nn. 164641 di repertorio, iscritta il 09/11/2004 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 160461/37586, a favore di Banca di Legnano SpA, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni 11 mesi .

Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) della presente relazione peritale. A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Notaio dr. Cantiello Ugo ai nn. 23091/16409 di repertorio, iscritta il 26/09/2013 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 87170/15337, a favore di Banco Desio e della Brianza Spa, contro [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) della



presente relazione peritale. A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8036 di repertorio, trascritta il 15/03/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 33389/23983, a favore di 2Worlds Srl, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili..

Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) della presente relazione peritale. A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

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:	€. 3.205,10
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:	67/1000

Ulteriori avvertenze:

Le spese sopra riportate sono riferite alla sommatoria di quelle riassunte sul Prospetto PREVENTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2023/2024, trasmesso dall'Amministratore del Condominio, e comprendono spese di proprietà, spese generali, spese di riscaldamento e quota ascensore. Come si evince dalla rendicontazione fornita (ALL.13), i millesimi sulla proprietà risultano 67 e, alla data della trasmissione dei documenti (01.07.2024), risultavano versate tutte le rate fino al 31.05.2024, mentre le ultime due rate dell'esercizio in corso, pari ad un totale di € 1.282,07, hanno scadenze successive (al 15.07.2024 e al 15.09.2024).

Il titolo di provenienza (ALL. 6), evidenzia che all' unità immobiliare "...*compete la proporzionale quota di comproprietà pari a complessivi 67/1000 degli enti e degli spazi comuni dell'intero immobile condominiale compresa l'area sopraccitata, quali indicati all'articolo 1117 del Codice Civile, quali meglio specificati nel Regolamento di Condominio in cui infra e comunque tali per legge o per destinazione*".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 13/10/2004), con atto stipulato il 13/10/2004 a firma di notaio Mario Fugazzola ai nn. 164640/18354 di repertorio, registrato il 08/11/2004 a Legnano ai nn. 3475 serie 1T, trascritto il 09/11/2004 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 160459/84396.



La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura. Si vedano specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), titolo reperito (ALL. 6) e visura storica catastale (ALL. 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Zenere Aurora per la quota di 1/1 (fino al 15/12/2002)

Renato Basso e Dario Basso per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/2002 fino al 13/10/2004), registrato il 09/06/2003 a Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 443/2003, trascritto il 20/09/2003 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 136224/82648.

La formalità è riferita alla denuncia di successione testamentaria in morte di Aurora Zenere deceduta il 15/12/2002. Si evidenzia inoltre l'avvenuta accettazione espressa di eredità del 06/03/2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 27/03/2003 ai nn. 50602/32741. Si vedano certificato notarile (ALL.5), titolo di provenienza (ALL. 6) e visura storica catastale (ALL. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il titolo di provenienza dei beni (ALL. 6), riporta che *"il fabbricato condominiale di cui sono parte le porzioni immobiliari contrattuali è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967"*. La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale (ALL. 10), effettuata "incrociando" i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto tre pratiche edilizie inerenti il comparto: tra queste solo la PE n. 415/1962 è risultata il titolo edilizio che ha dato origine al complesso condominiale (la stessa viene pertanto di seguito descritta e riportata nell'ALL. 11). Le altre due pratiche reperite agli atti risultano: la PE n. 557/1957, avente ad oggetto *"costruzione di un fabbricato di 5 piani fuori terra ad uso abitazione e negozi in via XXIX Maggio angolo via Cavour"* (la stessa riporta però sul frontespizio l'annotazione datata 14.09.1960: *"la presente pratica viene archiviata perché la costruzione non venne eseguita"*); e la P.E. n. 301/1963, sprovvista di elaborati grafici, che riguarda la *"demolizione di casa di civile abitazione distribuita al piano terra e primo sita in via XXIX Maggio angolo via Cavour"*, presentata al 17/07/1963: presumibilmente trattasi della pratica di demolizione, a cura dell'Impresa De Bernardi Francesco, propedeutica alla costruzione del nuovo complesso condominiale di cui trattasi (l'avvenuta demolizione del fabbricato risulta infatti certificata alla data del 07/11/1963).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l' azzonamento ad oggi adottato dall'Ente comunale, di seguito descritto, e come da estratti allegati (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **415/1962**, intestata a PRANDONI OSVALDO , per lavori di COSTRUZIONE CASA D'ABITAZIONE DI 6 PIANI FUORI TERRA, VIA XXIX MAGGIO ANG. CAVOUR , presentata il 12/11/1962 con il n. 28063 di protocollo, rilasciata il 31/07/1963, agibilità del 14/04/1965.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione del condominio di cui le unità oggetto di valutazione sono parte.

A migliore specifica si veda la documentazione e gli elaborati grafici allegati (ALL. 11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 Dicembre 2023, l'immobile ricade in zona "città storica" - NAF (nuclei di antica formazione), come da tavola PR2c. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 delle Norme di attuazione del Piano



delle Regole. Il titolo è riferito solamente all'azzonamento dell'area su cui insiste l'immobile oggetto del presente lotto. Con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 15 Aprile 2024, è stato approvato l'atto di indirizzo dei criteri generali per la valutazioni delle osservazioni pervenute. L'Ente evidenzia che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT, si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi, come previsto al comma 12 dell'art.13 della LR12/2005.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titolo edilizio autorizzativo) - ALL. 7 (visura storica catastale) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

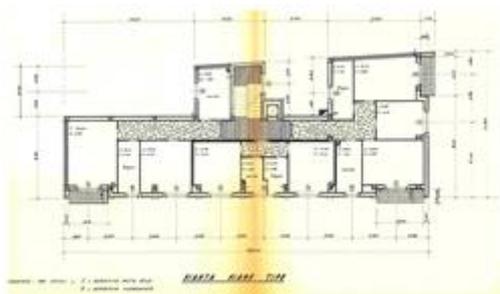
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

L'immobile risulta **conforme**.

Di seguito si riportano le planimetrie del piano tipo e cantinato, estratte dalla tavola del progetto comunale originariamente approvato (ALL. 11). Si evidenzia solo che sulla planimetria del "piano tipo" di progetto non è riportata la porta finestra invece presente nel corridoio d'ingresso. Trattandosi però di "piano tipo", si ritiene che l'apertura possa essere stata effettuata durante l'esecuzione dei lavori di costruzione dell'immobile e il progetto non sia stato a suo tempo aggiornato (si noti come la planimetria del piano 5°, rilasciata tra documenti allegati, ad esempio la riporti, e come sia pure presente sulla scheda catastale del '64).

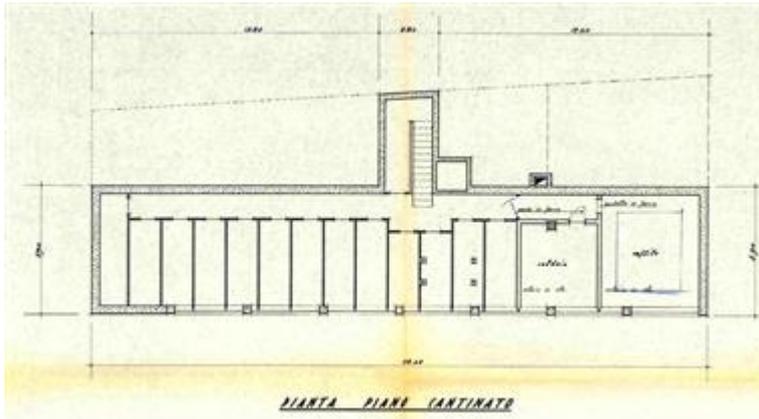


Planimetria piano tipo da PE 415-1962

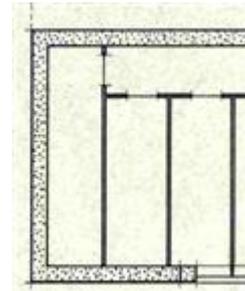


particolare appartamento "tipo" (da PE 415-1962)





Planimetria piano cantinato da PE 415-1962



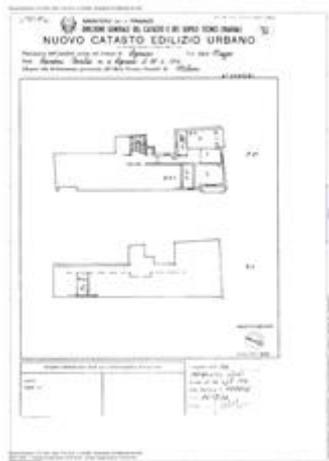
Particolare cantina (da PE 415-1962)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

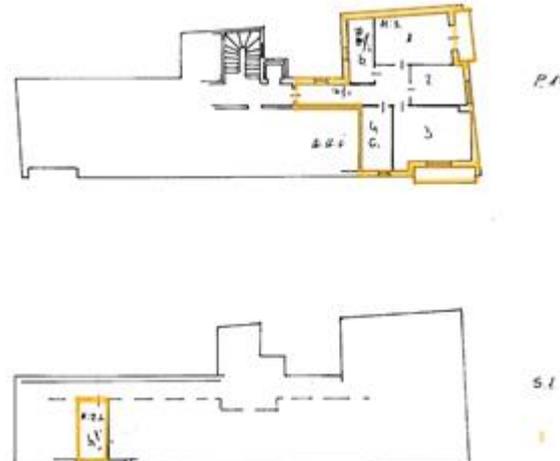
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda catastale reperita agli atti (ALL. 9) risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato. Di seguito si riporta la scheda catastale dell'appartamento e cantina, e i particolari delle rispettive planimetrie estratte:



scheda catastale



particolari piante piano primo e cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a l'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ivi ammessa.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico adottato (come descritto al precedente paragrafo 7.2) e di seguito riportato:



DI CUI AL PUNTO A

appartamento + cantina pertinenziale a LEGNANO Via XXIX Maggio 88, quartiere San Martino, della superficie commerciale di **94,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al primo piano del "Condominio Silvana", composto da 3 locali, cucina e servizi, più vano cantina pertinenziale al piano seminterrato. Le unità si raggiungono da Via XXIX Maggio, in corrispondenza del civico 88, attraverso il vano scala comune dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, scala U, ha un'altezza interna di 2,95 mt (app.)-2,55 mt (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 302 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda 0737681, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Via VENTINOVE MAGGIO N. 27 (l'esatto numero civico risulta essere però il n. 88), piano: S1-1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 E PRECEDENTI (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 04/10/2013, VARIAZIONE del 01/01/1992)

Coerenze: dell'APPARTAMENTO: appartamento al mapp. 302 sub. 9, enti comuni, mapp. 306, Via Cavour, Via XXIX Maggio; del VANO CANTINA: cantina al mappale 302 sub. 18, corridoio comune d'accesso, cantina al mapp. 302 sub. 12, Via XXIX Maggio.

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della visura storica (ALL. 7) e della relativa scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



Vista esterna e ubicazione appartamento



Vista esterna con ingresso al vano scala

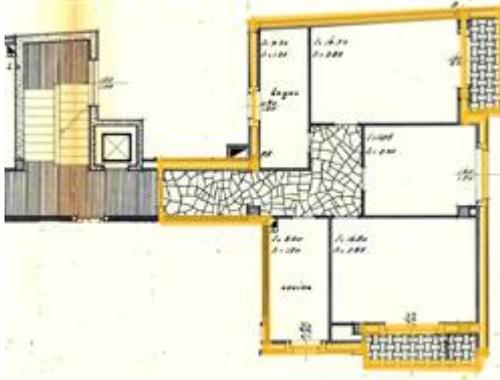




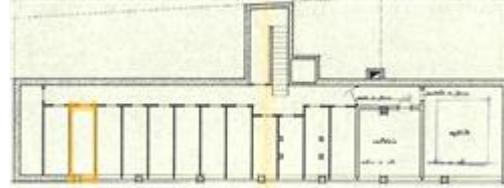
Ingresso all'appartamento



Ingresso alla cantina



Pianta "tipo" unità abitativa (da PE 415-1962)



Planimetria piano cantinato (da PE 415-1962)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castellanza-Busto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Consorzio Parco Alto Milanese.





Orto-foto



Vista lato via XXIX Maggio



Vista prospettica da via Cavour



Vista via XXIX Maggio ang. via Cavour



Vista prospettica via XXIX Maggio



Vista lato via Cavour



SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	al di sopra della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	nella media	
musei	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sopra della media	
palazzetto dello sport	al di sopra della media	
piscina	al di sopra della media	
polizia	al di sopra della media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	
supermercato	al di sopra della media	
teatro	al di sopra della media	
università	buono	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 km (MPX) - 47 km (LINATE)-72 km (ORIO AL SERIO)	buono	
autobus distante 50 mt	ottimo	
autostrada distante 3,8 Km (A8-Castellanza) -5,4 km (A8-Legnano)	al di sopra della media	
ferrovia distante 1,8 km (stazione Legnano)-4,1 km (Castellanza)	buono	
superstrada distante 8 km (superstrada per Mpx)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di trilocale, oltre servizi, distribuito al piano primo dell'edificio facente parte del condominio fronteggiante la via XXIX Maggio ang. Via Cavour. All'appartamento si accede percorrendo il vano scala comune, attraverso l'ingresso del piano terra (l'edificio è anche dotato di ascensore). Come rilevato in sede di sopralluogo, dal disimpegno scale si accede all'unità: dal corridoio d'ingresso si raggiunge un disimpegno più ampio su cui prospettano la cucina, il bagno, il soggiorno e le due camere. Una camera e il soggiorno prospettano su balconcini con affaccio rispettivamente su via Cavour e su via XXIX Maggio. Dal medesimo vano scala comune si accede infine alla cantina pertinenziale posta al piano seminterrato. Tutti gli ambienti interni della zona giorno e camere presentano pavimentazioni in pvc (laminato effetto legno), la cucina pavimento in marmette, e ceramica nel servizio igienico. Le finiture interne, la distribuzione funzionale dei locali e lo stato conservativo, denotano un discreto stato manutentivo dell'unità abitativa nonostante non siano stati effettuati interventi di manutenzione dall'attuale proprietà e le finiture interne siano in prevalenza quelle risalenti alla data dell'acquisto dell'immobile. Il riscaldamento è centralizzato e del tipo a pavimento.

Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico, ALL.3, e a cui si rimanda.

Degli Impianti:

antifurto: non presente.

elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. Tale finitura è riferita solo all'unità abitativa.



idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all'acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.



gas: tubazioni in rame con alimentazione fino a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.



citofonico: cornetta e pulsanti, no video; conformità: non rilevabile



ascensore: conformità: non rilevabile. L'edificio condominiale è dotato di ascensore comune.



termico: centralizzato, del tipo a pavimento, con alimentazione in caldaia posta in centrale termica comune; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.



condizionamento: presente uno split in soggiorno; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente



relazione peritale.

Delle Strutture:

solai: laterizio e cemento armato.

nella media

strutture verticali: costruite in muratura e cemento armato.

nella media

travi: costruite in cemento armato.

nella media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a doppia anta (no vetrocamera), realizzati in legno verniciato colore bianco. Tali finiture sono riferite all'unità abitativa. La cantina ha solo porta d'accesso in ferro verniciato.

mediocre

infissi interni: porte a battente con riquadri, realizzati in legno verniciato bianco + vetro bocciardato.

al di sotto della media

pareti esterne: costruite in blocchi di laterizio , il rivestimento è realizzato in piastrelle colore marrone scuro + porzioni ad intonaco colore chiaro.

al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di laterizio dim. 10x15 circa, color cotto. Tale finitura è riferita ai balconi esterni.

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in marmette in cucina e laminato effetto legno negli altri ambienti della zona giorno e notte. Il servizio igienico ha pavimentazione e rivestimento in ceramica bianco/grigio chiaro. La cantina presenta pavimentazione del tipo industriale (battuto di cemento).

al di sopra della media

plafoni: realizzati in solette in laterizio e cemento armato

nella media

portone di ingresso: ad anta singola battente, con serratura blindata, realizzato in legno tamburato

nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc colore chiaro

nella media

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle colore marrone scuro e parti ad intonaco colore chiaro.

al di sopra della media

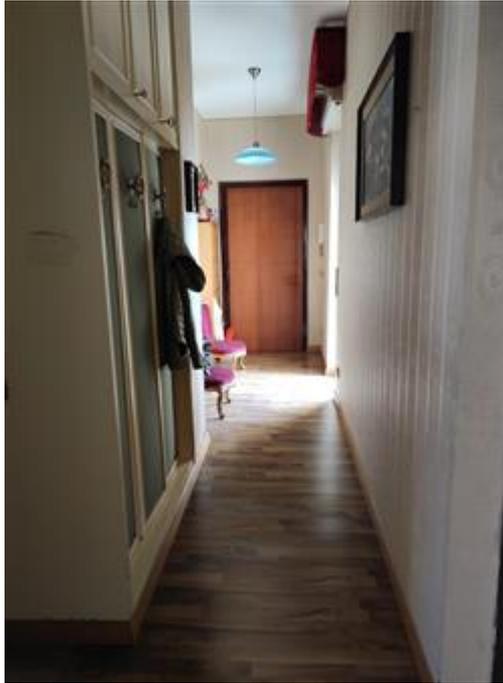
rivestimento interno: posto in plafoni, realizzato in gesso tinteggiato. Alcuni ambienti (soggiorno, disimpegno, camera) presentano rivestimento delle pareti in tappezzeria.

nella media

scaie: vano scala comune, con rivestimento in marmo

al di sopra della media





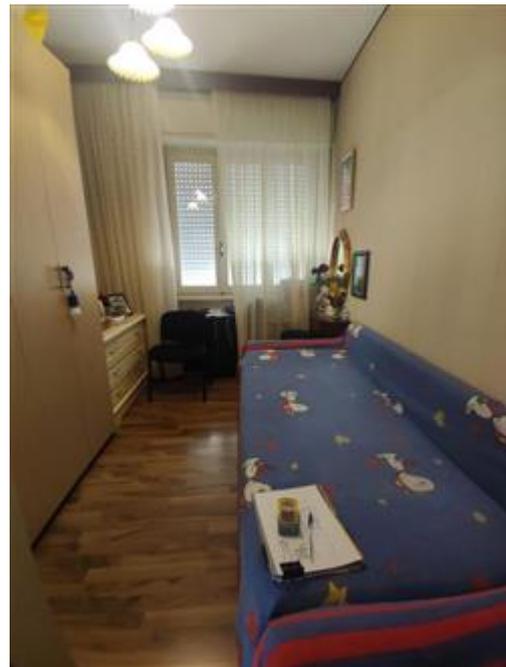
disimpegno d'ingresso



cucina



disimpegno notte



cameretta





camera matrimoniale



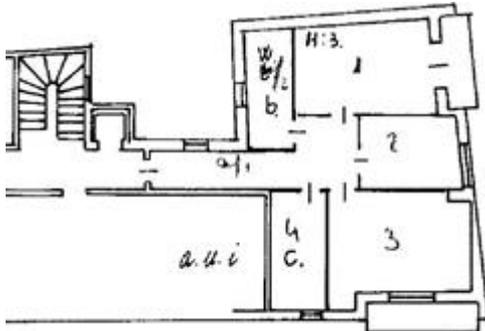
servizio igienico

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
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO	90,00	x 100 %	= 90,00
SUP. COMMERCIALE BALCONI	7,50	x 30 %	= 2,25
SUP. COMMERCIALE CANTINA (non comunicante)	8,80	x 25 %	= 2,20
Totale:	106,30		94,45



Pianta appartamento (da scheda catastale)



Pianta "tipo" appartamento (da P.E. 415-1962)



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/12/2023
 Fonte di informazione: PORTALE INTERNET (IMMOBILIARE.IT)
 Descrizione: Trilocale piano 1° - stato buono/abitabile
 Indirizzo: via 29 MAGGIO, 141, San Martino, Legnano
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 165.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq
 Distanza: 1,433.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 27/05/2024
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare
 Descrizione: Abitazioni in stabili di seconda fascia- valore medio
 Indirizzo: ZONA LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 127.800,00 pari a 1.278,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE APPARTAMENTO PIANO PRIMO = mq 90,00

SUPERFICIE LORDA BALCONI= mq 7,50 (3,40+4,10)

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO (CANTINA NON COMUNICANTE)= mq 8,80

Ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,45 x 1.320,00 = **124.674,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	326,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 125.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 125.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

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 + cantina pertinenziale	94,45	0,00	125.000,00	125.000,00
				125.000,00 €	125.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerata la consistenza dei beni di cui trattasi e le loro caratteristiche distributive, le superfici interne e destinazioni d'uso dei locali, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Peraltro la quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa con cantina pertinenziale), è interamente intestata all'esecutata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.000,00**

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:	€. 123.000,00
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00

data 09/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

