



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VENERE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:
G.I.V.G. BUSTO ARSIZIO SIG. ALESSIO DE MONTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pierluigi Quadrelli

CF: QDRPLG49P15D869W
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA FEDERICO CONFALONIERI 2
telefono: 00393496614384
email: pierluigiquadrelli@alice.it
PEC: pierluigi.quadrelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
145/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO via Carlo Porta 97, della superficie commerciale di **37,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mini alloggio sito a Legnano via Carlo Porta 97 della superficie commerciale comparata compreso il ripostiglio posto al piano 6° di 37,92 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di TUMMINELLO VINCENZO

Il bene in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale pluripiano, i piani fuori terra sono 6..

Situato in zona centrale al quartiere è costituito da un monocale oltre disimpegno e servizio bagno ad uso abitativo su unico livello

posto al piano 4*, da uno spazio complementare ad uso ripostigli posto al piano 6°. a cui si accede con scala comune condominiale dal percorso di collegamento verticale che parte dall'ingresso pedonale.

All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale direttamente dalla via comunale.

L'unico locale a giorno esistente di mq 22 comprende tutte le funzioni vitali, zona cucina, soggiorno, letto, la divisione tra le funzioni è realizzata con un armadio a tutta altezza, il bagno è separato e comprende tutti i servizi necessari compreso un piatto doccia. Al balcone terrazzo si accede da una porta finestra del locale principale. Tutti i pavimenti sono rivestiti con ceramica, così come la zona cucina e bagno.

I serramenti sono in legno di abete con vetro doppio e tapparelle in PVC a movimento manuale. Il portoncino d'ingresso ha una blindatura di sicurezza di medio livello.

IMPIANTI: ELETTRICO A NORMA: trattasi di impianto originario eseguito durante l'edificazione dell'intero stabile, le certificazioni sono condominiali, il quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati al rispetto della normativa vigente in essere a protezione e prevenzione.

IDRICO: posto sottotraccia alimentato direttamente da rete idrica comunale per uso igienico sanitario; l'approccio visivo non permette di definire la reale condizione di affidabilità; Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da bollitore elettrico di vecchia generazione posta in cucina

il RISCALDAMENTO CLIMATICO AMBIENTALE dovrebbe essere ottenuto attraverso la caldaia monofamiliare autonoma collegata a impianto distribuzione con termosifoni. LA CALDAIA NON ESISTE

Certificazione NON ESISTENTE. Impianto di distribuzione non verificabile nel suo percorso diramato all'interno dell'alloggio ma sicuramente a norma relativamente al suo stato manutentivo, corpi radianti in alluminio in tutti i locali e dotati di valvole termostatiche per la termoregolazione come stabilito dalla normativa nazionale con il d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016.

Impianto citofonico esistente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, ha un'altezza interna di 290 cm..

identificazione catastale: Foglio 7 particella 241 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, superficie catastale complessiva (superficie reale lorda NON COMPARATA agli indici di valutazione di mq 44,7



Alla citata unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile in ragione di TOTALI millesimi di proprietà pari a 97,64 come stabilito dalla tabella millesimale annessa al vigente regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - 6, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 241 sub. 30 (catasto fabbricati), partita 1019424, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Porta 97 LEGNANO, piano: 4 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: corridoio comune, proprietà al mappale 241/31, proprietà al mappale 241/31 e cortile comune, a nord ovest proprietà al mappale 241/29. confini del ripostiglio sottotetto: a nord est copertura a sud ovest stenditoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,00
Data della valutazione:	08/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo, il 4 luglio u.s. l'immobile risultava occupato da una persona non ben identificabile, di possibile nazionalità nigeriana ma non disponibile alla presentazione dei documenti d'identità e dopo qualche insistenza si è convinto a lasciarci entrare e .In presenza del Dott. Marco Fabbris della G.I.V.G. si sono eseguiti gli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico.

L'occupante l'alloggio non ha saputo mostrare alcun documento di lecita occupazione .

La certezza che non fosse un abusivo ci è stata data dalla contestuale comunicazione telefonica con il sig. Tumminello Vincenzo che ha garantito per la sua permanenza

Purtroppo il degrado dato dal disordine e dalla sporcizia si riscontra in ogni angolo dell'alloggio, prima di ogni sopralluogo da parte di qualsiasi potenziale acquirente sarebbe opportuno sgomberare di tutto l'arredamento e rifiuti presenti depositati ovunque,(il balcone assomiglia ad una discarica).



Una pulizia , anche approssimativa, darebbe una parvenza di civiltà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALLEGATA NOTA DI TRASCRIZIONE

Con decreto ingiuntivo telematico N. 1040/2019, RGN 2512/2019 il Giudice del Tribunale di Busto Arsizio Dott. Cosentino ha ingiunto al Sig. Tumminello Vincenzo C.F. TMM VCN 65D20 B300S di pagare senza dilazione al Condominio Venere via Carlo Porta 97 legnano la somma di € 3.916, 95 di capitale oltre agli interessi legali, spese per la procedura , compensi professionali oltre IVA , spese generali del 15% .

Con decreto ingiuntivo telematico N. 40/2024. RGN 12/2024 emesso il 15 gennaio 2024 dal Giudice di Pace di Legnano Dott.ssa Borsa si stabilisce che il Sig. Vincenzo Tumminello C.F. TMM VCN 65D20 B300S debba pagare senza dilazione a Condominio Venere via Carlo Porta 97 legnano la somma di € 3.916, 95 di capitale oltre agli interessi legali, spese per la procedura , compensi professionali oltre IVA , spese generali del 15% .

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2019 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP. 1040/2019 di repertorio, iscritta il 23/01/2020 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. 7869/1249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO di pagamento di E 10.000,00.

La formalità è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/05/2024 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 59359 / 42804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO di pagamento di 12.471,38 con successiva IPOTECA GIUDIZIALE.

La formalità è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42



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:	€. 36.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.496,08
Millesimi condominiali:	18,23

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Letterio Scordio Cuggiono ai nn. REP. 12673/10736 di repertorio, trascritto il 24/02/2012 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 20104/13426.

Il titolo è riferito solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/12/2000 fino al 14/02/2012), con atto stipulato il 08/05/2004 a firma di Notaio Diaferia Novara ai nn. rep. 17010 di repertorio, trascritto il 16/12/2000 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 118285/80682.

Il titolo è riferito solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CDU ALLEGATO

Rif. Prot. 47586 del 08/08/2024

Prat.: 103/24

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. C.E. n.362/1979 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



COSTRUZIONE CASA D' ABITAZIONE, presentata il 31/12/1979, agibilità del 29/02/2000.

Il titolo è riferito solamente a edificio multipiano edificato con C.e. 362/1979

N. 11/02/83 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA D' ABITAZIONE, presentata il 11/02/1983 con il n. 30732/2258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio multipiano edificato con C.e. 362/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 8 marzo 2017, efficace dal 28 giugno 2017; e successive varianti, l'immobile ricade in zona AREE B - AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE - AREE B1 - TESSUTO CONSOLIDATO DELLA CITTÀ COMPATTA. Il titolo è riferito solamente al In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTC 2008 Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 Gennaio 2008))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 P.G.T. Piano di Governo Territoriale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42.



Documento CDU Comune di Legnano inviato via pec il 04 Settembre 2023 ALLEGATO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90 , NORMA CEI EN 64-08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90 e d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riallaccio utenza con sblocco dell'interruzione

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- riapertura impianto locale dell'alloggio: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 ore

Questa situazione è riferita solamente a In Comune di Legnano (MI) via Carlo Porta n. 97 UNITA' IMMOBILIARE censita al C. F. (codice E514) Foglio 7 , Piano 4/6, particella 241 sub. 30, categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - classe 4 - vani 2 - sup. catast. mq 37 - R.C. Euro 201,42

BENI IN LEGNANO VIA CARLO PORTA 97

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via Carlo Porta 97, della superficie commerciale di **37,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mini alloggio sito a Legnano via Carlo Porta 97 della superficie commerciale comparata compreso il ripostiglio posto al piano 6° di 37,92 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di TUMMINELLO VINCENZO



Il bene in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale pluripiano, i piani fuori terra sono 6..

Situato in zona centrale al quartiere è costituito da un monolocale oltre disimpegno e servizio bagno ad uso abitativo su unico livello

posto al piano 4*, da uno spazio complementare ad uso ripostigli posto al piano 6°. a cui si accede con scala comune condominiale dal percorso di collegamento verticale che parte dall'ingresso pedonale.

All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale direttamente dalla via comunale.

L'unico locale a giorno esistente di mq 22 comprende tutte le funzioni vitali, zona cucina, soggiorno, letto, la divisione tra le funzioni è realizzata con un armadio a tutta altezza, il bagno è separato e comprende tutti i servizi necessari compreso un piatto doccia.

Al balcone terrazzo si accede da una porta finestra del locale principale. Tutti i pavimenti sono rivestiti con ceramica, così come la zona cucina e bagno.

I serramenti sono in legno di abete con vetro doppio e tapparelle in PVC a movimento manuale. Il portoncino d'ingresso ha una blindatura di sicurezza di medio livello.

IMPIANTI: ELETTRICO A NORMA: trattasi di impianto originario eseguito durante l'edificazione dell'intero stabile, le certificazioni sono condominiali, il quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati al rispetto della normativa vigente in essere a protezione e prevenzione.

IDRICO: posto sottotraccia alimentato direttamente da rete idrica comunale per uso igienico sanitario; l'approccio visivo non permette di definire la reale condizione di affidabilità; Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da bollitore elettrico di vecchia generazione

posta in cucina

il **RISCALDAMENTO CLIMATICO AMBIENTALE** dovrebbe essere ottenuto attraverso la caldaia monofamigliare autonoma collegata a impianto distribuzione con termosifoni. **LA CALDAIA NON ESISTE**

Certificazione **NON ESISTENTE**. Impianto di distribuzione non verificabile nel suo percorso diramato all'interno dell'alloggio ma sicuramente a norma relativamente al suo stato manutentivo, corpi radianti in alluminio in tutti i locali e dotati di valvole termostatiche per la termoregolazione come stabilito dalla normativa nazionale con il d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016.

Impianto citofonico esistente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, ha un'altezza interna di 290 cm..

identificazione catastale: Foglio 7 particella 241 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, superficie catastale complessiva (superficie reale lorda **NON COMPARATA** agli indici di valutazione di mq 44,7

Alla citata unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile in ragione di **TOTALI millesimi di proprietà pari a 97,64** come stabilito dalla tabella millesimale annessa al vigente regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - 6, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 241 sub. 30 (catasto fabbricati), partita 1019424, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Porta 97 LEGNANO, piano: 4 - 6, intestato a *** **DATO OSCURATO** ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: corridoio comune, proprietà al mappale 241/31, proprietà al mappale 241/31 e cortile comune, a nord ovest proprietà al mappale 241/29. confini del ripostiglio sottotetto: a nord est copertura a sud ovest stenditoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Tutti quelli previsti nel comparto provinciale nella normalità standardizzata dei servizi di ripetizione segnali digitali., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: pallio del carroccio ad ogni primavera.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA
 come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 non si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola realizzato in profilati di ferro con apertura battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> tapparelle con cassonetto monoblocco a battente realizzati in legno massello e vetro camera realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello e vetro camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beola grigia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in piani intonacati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> centrali all'edificio con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato blindato , gli accessori presenti sono: blindatura commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> parabolica conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> cavi schermati posti in tubi flessibili sotto traccia , la tensione è di 220 V conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> evacuazione naturale per caduta la reti di smaltimento è realizzata in realizzata in in tubazioni di pvc con recapito in fognatura comunale conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> tubazione in rame conformità: NON DISPONIBILE con alimentazione a impianto distribuzione comunale conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> distribuzione sub orizzontale conformità: NON DISPONIBILE con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata in realizzata in tubi "gas" in acciaio e rame conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> predisposto per caldaia autonoma	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



MANCANTE con alimentazione in
INESISTENTE i diffusori sono in
TERMOSIFONI conformità: INESISTENTE

Delle Strutture:

solai:

solai: piani in latero cemento

strutture verticali: costruite in c.a.

travi: costruite in c.a, piane in spessore di muri



**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
alloggio	34,00	x	100 %	=	34,00
balcone coperto	7,20	x	35 %	=	2,52
ripostiglio piano 6	3,50	x	40 %	=	1,40
Totale:	44,70				37,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *04/05/2017*

Fonte di informazione: *Espropriazioni Immobiliari, 651/2014*

Descrizione: *Appartamento ad uso abitativo della superficie di mq 42 posto al piano terra in contesto cortilizio oltre cantina al piano interrato della superficie di mq 10,08, privo di box autorimessa., 1*

Indirizzo: *Via Carlo Porta, 107 Legnano, MI*



Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.624,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 44.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 562/2018

Descrizione: APPARTAMENTO in fabbricato di tipo popolare, posto al piano Terra e vano ad uso cantina al piano seminterrato. L'appartamento Ã¨ suddiviso internamente: ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno due camere, 1

Indirizzo: via Carlo Porta, 10720025 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio OMI / BORSINO IMMOBILIARE (18/05/2023) (19/06/2024)

Domanda: molto alta

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: o di riassorbimento 3/6 mesi

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

AGENZIA IMMOBILIARE CASAPROFIT VIA MILANO LEGNANO (30/08/2024)

Domanda: interessante

Offerta: ampia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3-6 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,92 x 1.050,00 = **39.816,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.816,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.816,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale, o meglio, del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si utilizza il metodo estimativo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una analisi estimativa condotta mediante l'opportuno ricorso alla comparazione dell'edificato ad altri di ideale riferimento, aventi caratteristiche omologhe, in termini di "media", relativamente a ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, stato di conservazione e di possesso, potenzialità urbanistiche, dotazione di impiantistica e, in generale, fruizione, intesa come utenza generalizzata

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UFFICIO DECENTRATO COMUNE DI LEGNANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di LEGNANO, agenzie: CASA PROFIT VIA MILANO, osservatori del mercato immobiliare immobiliare listino di rilevazione prezzi C.C.I.A.A. di Milano,, ed inoltre: SITI WEB SPECIALIZZATI IN COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

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	37,92	0,00	39.816,00	39.816,00
				39.816,00 €	39.816,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'alloggio NON E' DIVISIBILE per la sua dimensione globale classificabile monolocale

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.416,00**

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:	€. 39.416,00
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:	€. 39.416,00

data 08/09/2024

il tecnico incaricato
Pierluigi Quadrelli

