

# Tribunale di Milano

## SEZIONE SECONDA CIVILE

Procedura Liquidazione Controllata ex art. 268 CCII

N. Gen. Rep. 11/2022

Giudice Delegato: **Dr. LUCA GIANI**

Liquidatore Giudiziario: **Avv. Daniele Portinaro**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto Unico**

Via delle Rose n. 31/A, Legnano (MI)



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: [studiodrarch@gmail.com](mailto:studiodrarch@gmail.com)

Bene in **Legnano (Milano)**  
Via delle Rose n. 31/A  
**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:****Identificativo corpo:** **Abitazione.****Immobile in comune di:** Legnano (Milano) alla Via delle Rose n. 31/A.**1.1. Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per la quota di **1/4** della **proprietà superficaria** relativa al signor  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e proprietà  
per la quota di **3/4** della **proprietà superficaria** relativa alla signora  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_.

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano terzo** (quarto fuori terra) scala A con annessa **cantina** al **piano S1**, sito nel Comune di Legnano (MI) alla Via delle Rose n. 31/A. Il bene in esame, è composto da tre locali oltre servizi. L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **80** ed il vano cantina di circa 5 mq.

**Eventuali comproprietari:** Comune di Legnano proprietario per l'area per la quota di 1/1.

**Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:** l'immobile in esame, è intestato a:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di **1/4** della **proprietà superficaria**;
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di **3/4** della **proprietà superficaria**.

**Identificazione catastale:** l'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al:

- **Foglio n. 19, particella n. 313, subalterno n. 41**, Via delle Rose n. 31/A, piano S1-3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq (totale escluso aree scoperte 64 mq), rendita € 402,84.

**Derivante da:** Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 5.11.1985. VARIAZIONE del 14.10.2013 Pratica n. MI0525186 in atti dal 14.10.2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 110371.1/2013). CLASSAMENTO AUTOMATICO del 5.11.1985 in atti dal 14.09.1990 (n. 1/1985). Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Confini:** l'immobile confina a nord e a sud con altre proprietà, ad ovest con il cortile comune e ad est con il corridoio comune. La cantina confina a nord con parti comuni, a sud con il corridoio comune e ad ovest ed est con altre proprietà.

**Precisazioni.** L'immobile oggetto di valutazione risulta essere **costruito su area concessa in diritto di superficie per anni 99** (decorrenti dal 4.11.1981) **dal Comune di Legnano**, così come indicato sull'atto di compravendita del 10.07.2007 rep. n. 45438/15070 (cfr. all. 10).

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile in esame, è sito a circa 3 Km di distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento è a carattere residenziale con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.

**Caratteristiche zona:** periferica.**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Importanti centri limitrofi:** Milano e Busto Arsizio.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dei Mulini e parco Alto Milanese.

**Attrazioni storiche:** non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus, SS 33, SS 527 e Autostrada A8.

**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** **Abitazione.**

Occupato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, con **contratto di comodato d'uso abitativo** stipulato in data 16.08.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 16.08.2021 al n. 1593-serie 3 (cfr. all. 6). La **durata** del contratto " ... è stipulato **a tempo indeterminato** con decorrenza dal 16 agosto 2021. L'immobile oggetto del contratto dovrà essere restituito al comodante a semplice sua richiesta, ex art. 1810 c.c.. Il comodatario ha la stessa facoltà di recedere dal contratto, con preavviso di trenta giorni ..." (cfr. all. 6).

**Il contratto è stato registrato in data antecedente alla procedura di liquidazione controllata.**

### 4. VINCOLI ED 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 urbanistico:

**Nessuna.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Legnano di cui all'atto in data 4.11.1981 rep. n. 24838, del registrato a Legnano il 23.11.1981 al n. 1775 serie 1 e trascritta a Milano il 4.12.1981 ai nn. 70090/51862; nonché convenzione di cui all'atto in data 28.03.1984 rep. 25876, registrato a Legnano il 2.04.1984 al n. 689 e trascritto a Milano 2 il 27.04.1984 ai nn. 30149/24636, integrata con atto del 7.06.1984 rep n. 25946 registrato a Legnano l'8.06.1984 al n. 1067 e trascritto a Milano 2 il 9.06.1984 ai nn. 38813/31091. Si fa avvertenza che l'esproprio dell'area a favore del Comune di Legnano é stato effettuato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia in data 9.11.1981 n. 463/81/LLPP-ESPR 130/79 prot. n. 16833-16837, trascritto a Milano 2 l'8.07.1982 ai nn. 39640/31955.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Dalle **visure ipotecarie per immobile** prodotte in atti, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, le seguenti **formalità**:

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di **MELIORBANCA SPA** con sede in Milano (MI) C.F. 00651540585, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio DELLA RATTA RINALDI Alberta di Cusano Milanino (MI) del 10.07.2007 repertorio n. 45439/15071, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 1.08.2007 ai

numeri 125826/34546. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: € 270.000,00;

Importo capitale: € 135.000,00.

**Note:** gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 19 ptc. n. 313 sub. n. 41).

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Trascrizione\*** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per  
il diritto di proprietà superficaria per la quota di 750/1000 in regime  
di bene personale e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà  
superficaria per la quota di 250/1000 in regime di bene personale,  
nascente da atto esecutivo o cautelare- **verbale di pignoramento  
immobili** notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto  
Arsizio in data 22.09.2015, repertorio n. 6006 e trascritto a Milano 2 il  
6.11.2015, ai nn. 110384/71781.

**Note:** gravante sul bene in esame (foglio n. 19 mappale n. 313 sub.  
n. 41).

**Precisazioni\*.** La procedura esecutiva immobiliare é stata **estinta** e  
ad oggi **non** ancora **cancellata** dai RR.II. di Milano 2 (cfr. all. 7).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Trascrizione** a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA SIGNORA**  
\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di  
3/4 e contro \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà  
superficaria per la quota di 3/4, contenente **sentenza apertura  
procedura liquidazione del patrimonio** emessa dal Tribunale di  
Milano in data 29.09.2022, repertorio n. 528, trascritta presso  
l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9.11.2022 ai  
nn. 158262/106922.

**Note:** gravante sul bene in esame (foglio n. 19 mappale n. 313 sub.  
n. 41).

**Precisioni.** Con ordinanza del **4.01.2023 n. 20/2023 RG** viene  
**autorizzata** la vendita anche della quota di 1/4 della proprietà  
superficaria intestata a \_\_\_\_\_, a seguito di atto di  
accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto  
provvedimento emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data  
23.01.2020 n. 419/2020 RG.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna.**

4.2.5. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Nessuna.**

**4.3. Misure penali**

Nessuna.

**4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale**

4.4.1. *Conformità urbanistico- edilizia:*

In merito alla regolarità urbanistico/edilizia dell'immobile in esame,  
non é stata possibile accertarla in quanto la scrivente CTU é in  
attesa di effettuare l'accesso agli atti amministrativi del Comune di  
Legnano.

4.4.2. *Conformità catastale:*

**Nessuna difformità.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: circa € 172,00.

**Spese straordinarie** di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

**Spese condominiali insolute** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

**Millesimi di proprietà:** 15,50.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non pervenuti.

**Attestazione di Prestazione Energetica:** presente.

**Note:** redatta dal \_\_\_\_\_ in data 28.08.2020 con il seguente codice identificativo: n. 1511800064120. Validità fino al 28.08.2030 (cfr. all. 9).

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica E 160.39 Kwh/m2a.

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.

**Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificato.

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con il debitore (ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. Attuali e precedenti proprietari:**

L'immobile in esame é pervenuto per la quota di 3/4 della proprietà superficaria alla signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/4 della proprietà superficaria al signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in virtù di successione legittima in morte del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e deceduto in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ giusta denuncia del \_\_\_\_\_ registrata in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

**Precedenti proprietari:**

In precedenza, il bene é pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni della proprietà superficaria ai signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio DELLA RATTA RINALDI Alberta di Cusano Milanino (MI) del 10.07.2007 repertorio n. 45438/15070, registrato a Desio il 31.07.2007 al n. 7732 serie 1T e trascritto a Milano 2 l'1.08.2007 ai numeri 125825/66293, dal signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1. Al signore \_\_\_\_\_ il bene é pervenuto in virtù di successione legittima in morte della madre \_\_\_\_\_ deceduta in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ giusta denuncia del \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 l' \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_. Infine, alla signora \_\_\_\_\_ l'unità ad uso abitativo e relativa pertinenza, é pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio FERRARI Adalberto in data 16.01.1986

n. 101599/14642 di repertorio, registrato a Busto Arsizio in data 29.01.1986 al numero 530 serie 2, trascritto a Milano 2 in data 5.02.1986 ai nn. 14064/11257.

**Precisazioni.** Con atto a rogito del Notaio CANTIELLO Ugo di Garbagnate Milanese (MI) del 23.07.2019 repertorio n. 33929/24918 registrato a Milano 2 il 30.07.2019 al n. 18792 serie 1T e ivi trascritto in data 30.07.2019 ai nn. 102376/67027, la signora \_\_\_\_\_ ha **accettato l'eredità** del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, deceduto in Legnano il 26.11.2011 e corrispondente alla quota di 1/2 della proprietà superficaria del bene oggetto di procedura. In data 23.01.2020 è stato emesso dal Tribunale di Busto Arsizio- Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione n. 419/2020 RG, **atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario** con la quale la signora \_\_\_\_\_ in qualità di genitore del minore \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, giusta autorizzazione del Giudice Tutelare del Tribunale di Busto Arsizio del 21.10.2019 n. 6512/2019 RG, ha accettato con beneficio di inventario l'eredità del signor \_\_\_\_\_, corrispondente alla quota di 1/4 della proprietà superficaria.

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

**Identificativo:** 252/81.

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** **Concessione Edilizia n. 252/1981 del 14.04.1982**

**Per lavori di:** costruzione di due edifici per civile abitazione alla Via delle Rose n. 31.

**Oggetto:** nuova costruzione.

**Rilascio** del titolo edilizio in data 14.04.1982 prot. n. 252/26987/2409.

**Identificativo:**

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** **Concessione Edilizia di Variante del 29.11.1984**

**Per lavori di:** variante.

**Oggetto:** variante.

**Rilascio** del titolo edilizio in data 29.11.1984 prot. n. 252/26987/2409-27585/1897.

**Rilascio** della licenza di **abitabilità** n. 9872/830 in data **29.04.1986** prot. n. 9872/830.

**Note:** i citati titoli edilizi sono stati acquisiti dall'atto di compravendita del 10.07.2007 (rep. n. 45438/15070) prodotto in atti, in quanto la richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata presso il Comune di Legnano (cfr. all. 11), risulta ad oggi in attesa di risposta. La scrivente si riserva di produrre copia ed immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito.

Descrizione dell'immobile: **Abitazione** di cui al punto 1.1.

### **Ubicazione e caratteristiche di zona**

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano terzo** scala A con annessa **cantina** al **piano S1**, sito nel Comune di Legnano (MI), località Mazzafame, alla Via delle Rose n. 31/A. Il bene in esame fa parte integrante del fabbricato denominato "Condominio Torre F" costruito negli anni '80. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. Nelle



immediate vicinanze si trova il Parco Alto Milanese.

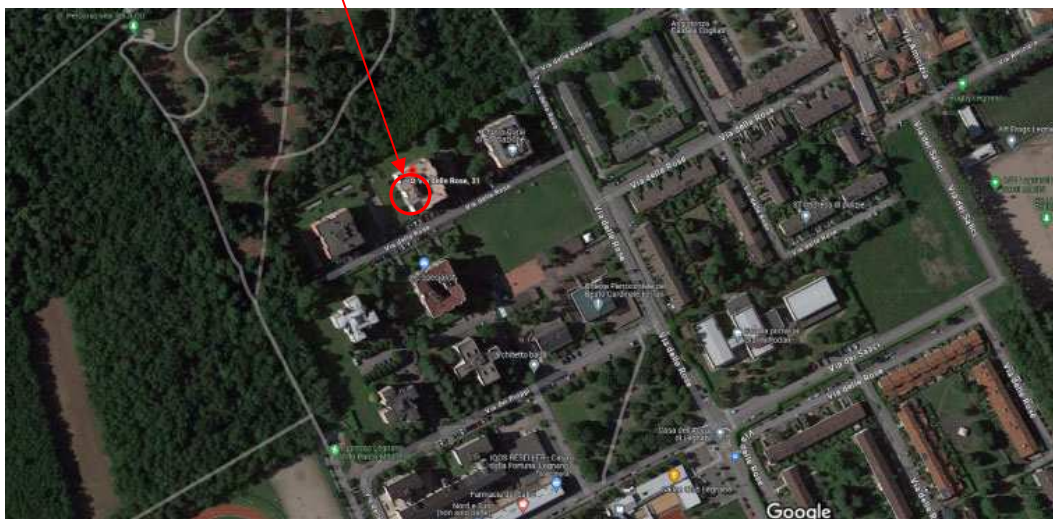
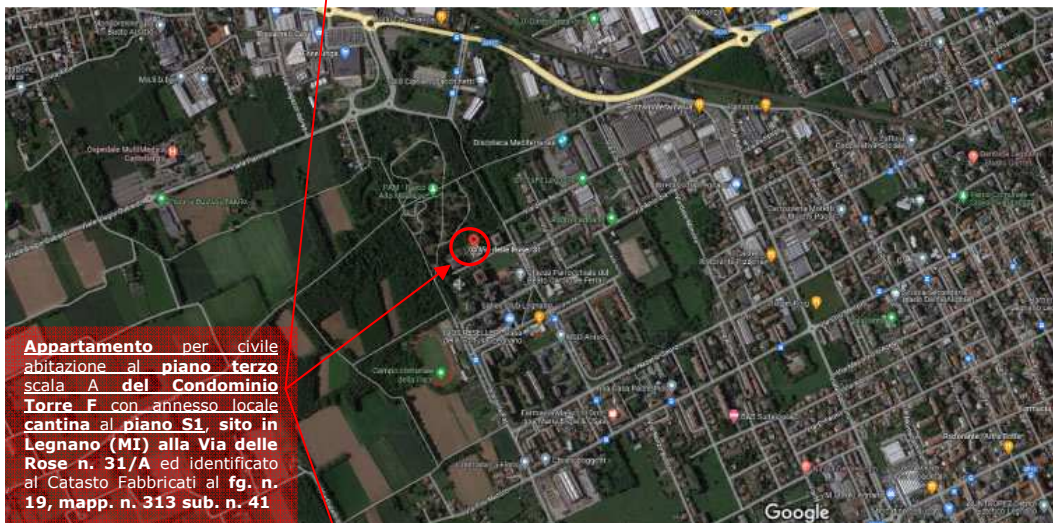


Foto satellitari

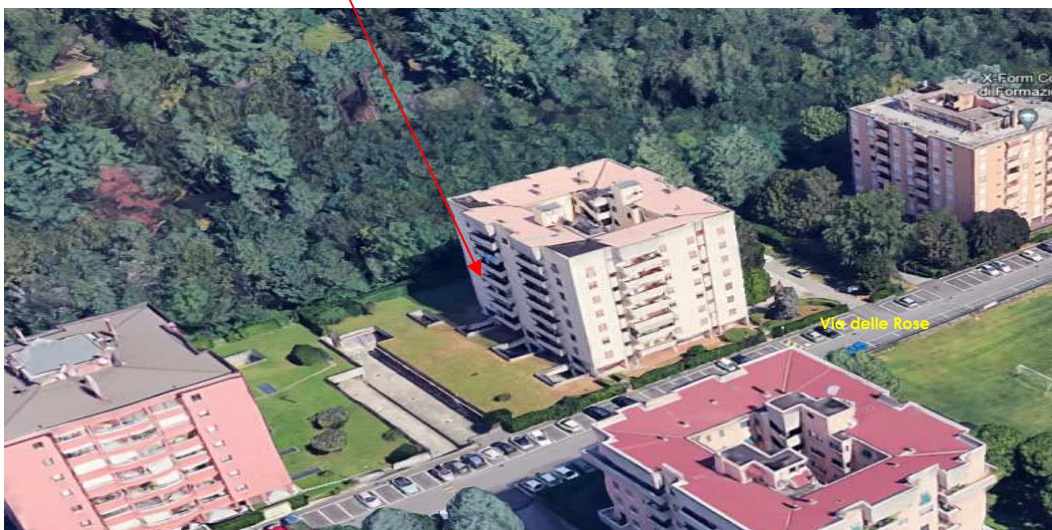
L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato denominato "Condominio Torre F", di cui fa parte integrante l'unità immobiliare in esame, è stata oggetto di **Convenzione Edilizia** stipulata in data 4 novembre 1981 n. 24838 di repertorio, registrata a Legnano il 23.11.1981 al n. 1775 serie 1 e trascritta presso Milano 2 in data 4.12.1981 ai nn. 70090/51862, con il quale il **Comune di Legnano (MI)** ha **concesso** al " " con sede in



, il **diritto di superficie per anni 99 (novantanove) rinnovabili** "... con effetto dalla data di acquisizione del terreno da parte del Comune stesso, su di un appezzamento di terreno sito in Comune di Legnano, località Mazzafame, via delle Rose n. 31, distinto nel catasto terreni di detto Comune con il foglio 19, mappali: 313 ..., 468 ..., 609 ..., 615 ..., 617 ..., soppressi ed uniti nell'unico **mappale 313** di ha 00.50.90 ... e che, alla **scadenza** di tale termine (anni 99), gli immobili costruiti, le loro pertinenza ed accessioni, diverranno automaticamente **di proprietà dell'ente proprietario del suolo** senza alcuna indennità, **salvo il rinnovo della concessione stessa ...**" (cfr. all. 10).



**Appartamento** per civile abitazione al **piano terzo** scala **A** del **Condominio Torre F** con annesso locale cantina al **piano S1**, sito in Legnano (MI) alla **Via delle Rose n. 31/A** ed identificato al Catasto Fabbricati al **fg. n. 19**, mapp. n. **313 sub. n. 41**.





Il fabbricato condominiale di cui fa parte integrante il bene in esame, è posto all'interno di un complesso edilizio formato da altre tre palazzine (ai numeri civici 27, 29 e 33 della medesima via) e con ingresso comune (pedonale e carrabile) dalla Via delle Rose. Tale complesso residenziale è interamente recintato. Il fabbricato di interesse denominato "Condominio Torre F" risulta essere il secondo sulla destra ed è composto da otto piani fuori terra oltre al piano seminterrato. È costituito da due corpi scale (aperte) denominate "scala A e B" separate da un cortile comune. Sono presenti due ingressi pedonali (A e B) ed uno carrabile. La palazzina condominiale è composta da un piano terra pilotis e da 7 piani superiori adibiti ad appartamenti per civile abitazione oltre al piano interrato destinato a cantine e box auto. Il collegamento ai vari piani avviene a mezzo dei vani scala comuni (A e B) e dai relativi ascensori. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano terzo e cantina al piano S1) dalla "Scala A" (cfr. all. 2-3-4).

### **Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale**

Il fabbricato condominiale di interesse (Condominio Torre F) presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali, sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il corpo scala (aperto) condominiale A, di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate, compreso i pianerottoli, rivestiti in cemento (cfr. all. 4). L'androne condominiale è chiuso da struttura in alluminio e vetro (cfr. all. 4); presenta pavimentazione in gomma e solaio controsoffittato con profili e doghe di tipo metallico di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso dell'edificio (scala A), è in alluminio anodizzato e vetro (cfr. all. 4). I prospetti esterni della fabbricato si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco civile e idropittura per esterni di colore beige (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da muratura tinteggiata di colore beige (cfr. all. 4). L'accesso pedonale condominiale (scala A), avviene mediante cancello elettrico in alluminio (cfr. all. 4). L'accesso carrabile condominiale (scala A e B), avviene mediante cancello elettrico in alluminio (cfr. all. 4). L'accesso al piano interrato (chiuso da cancello in ferro) avviene dalla scala A e relativo ascensore condominiale (cfr. all. 4). Il piano interrato è pavimentato in battuto di cemento (cfr. all. 4); le pareti sono in blocchi di cemento e solaio in pannelli prefabbricati in c.a., (cfr. all. 4). L'area comune esterna è in parte a verde (giardino condominiale) ed in parte pavimentata del tipo industriale (cfr. all. 4).



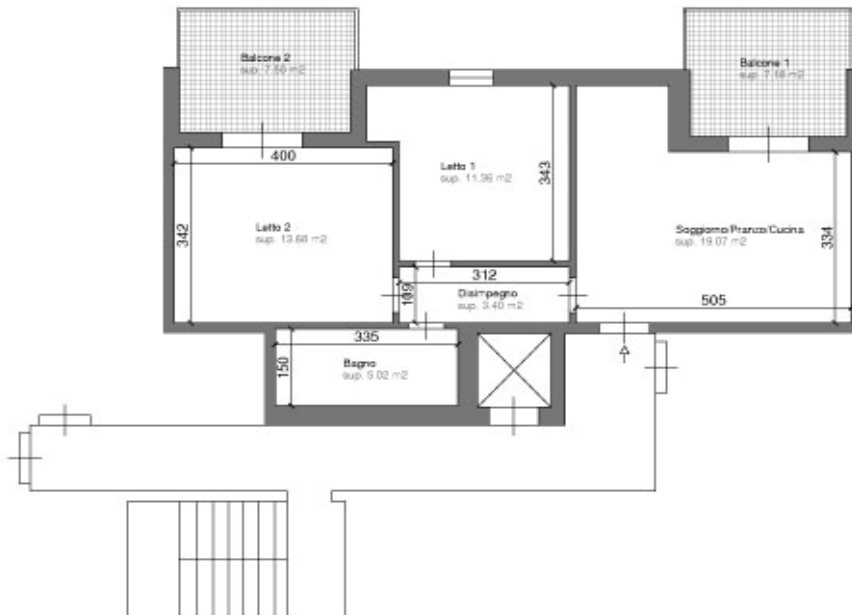
Foto satellitare

**Unità immobiliare (abitazione al piano terzo)**

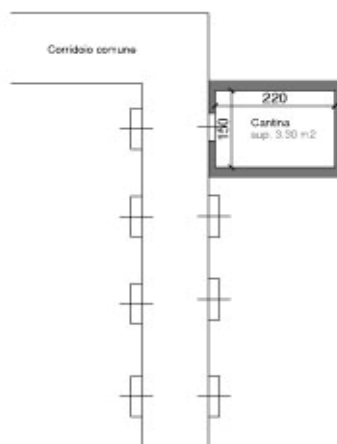
L'**appartamento** in esame, **al piano terzo** (quarto fuori terra) scala A con annessa **cantina** al piano S1, facente parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, é ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale e precisamente, giunti al piano si prosegue a destra lungo il corridoio comune e subito dopo a sinistra (cfr. all. 2-3-4). L'immobile allo stato attuale, é composto dall'ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, da un bagno, da due camere da letto e dal disimpegno, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4). Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dall'ingresso si accede direttamente nel vano soggiorno/pranzo/cucina a sua volta collegato al balcone 1 (con affaccio su giardino condominiale). Tornando all'ingresso, si procede a sinistra nella zona notte distribuita a mezzo di disimpegno. Dal citato ambiente si entra a destra nella camera da letto 1, a sinistra, nel bagno ed in fondo, nella camera da letto matrimoniale (L2) a sua volta collegata al balcone 2 (con affaccio su giardino condominiale). Al piano interrato, il locale cantina di pertinenza dell'abitazione, risulta essere il secondo a sinistra in fondo al corridoio comune (cfr. all. 2-3-4).

**PIANTA PIANO TERZO**

Altezza 2.70m  
Superficie lorda abitazione 64.26mq  
Superficie netta abitazione 52.53mq  
Superficie lorda esterna (balconi) 16.00mq

**PIANTA PIANO INTERRATO**

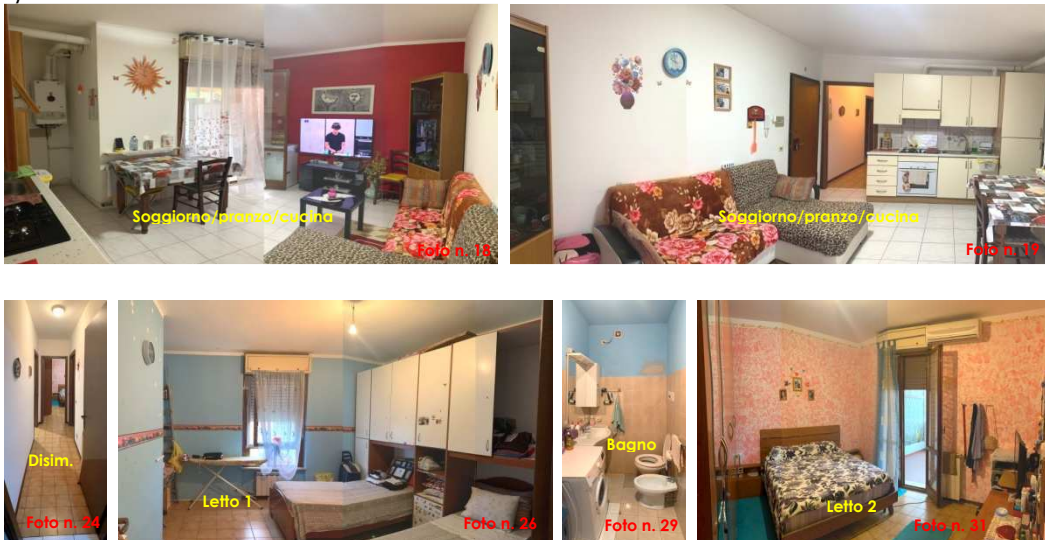
Altezza 2.60m  
Superficie lorda cantina 4.71mq  
Superficie netta cantina 3.30mq



**Appartamento** per civile abitazione **al piano terzo** (quarto fuori terra) scala A del Condominio Torre F con annessa **cantina al piano S1**, sito in Legnano (MI) alla Via delle Rose n. 31/A – **Pianta Piano S1-3. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU

Dall'ingresso dell'abitazione, si accede direttamente nel vano **soggiorno/pranzo/cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 19 mq (cfr. all. 2-3-4), dotato di **balcone 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4). A sinistra dell'ingresso, si trova il **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4), collegato a destra con la **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq, a sinistra con il **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq ed in fondo, con la **camera da letto matrimoniale (L2)** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4), dotato di **balcone 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4). Il vano **cantina** al piano interrato presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4).



### Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione é pavimentata in gres porcellanato (cfr. all. 4). Le pareti dell'unità immobiliare sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura nei vari colori (bianco, azzurro, rosa e bordeaux) [cfr. all. 4]; il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il lato cottura é rivestito da fascia di piastrelle di ceramica (cfr. all. 4). Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presente le pareti rivestite in parte da piastrelle di ceramica di colore beige (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno tamburato (cfr. all. 4). Gli infissi sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc (cfr. all. 4). I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres per esterni (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione é del tipo blindato (cfr. all. 4). Il vano cantina al piano S1, presenta pavimentazione in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono faccia a vista (blocchi in cls e pannelli prefabbricati in c.a.) [cfr. all. 4]; la porta di accesso é in ferro, munita di normale serratura a chiave (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su un lato, garantendo una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto citofonico, telefono, tv e di una unità split (camera da letto matrimoniale).

### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di 1/4 della proprietà superficaria relativa al signor  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e proprietà  
per la quota di 3/4 della proprietà superficaria relativa alla signora  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ .  
Eventuali comproprietari: Comune di Legnano proprietario per l'area per la quota  
di 1/1.  
Superficie lorda complessiva dell'abitazione di circa **mq 80** (incluso superfici



esterne).

E' posto al piano terzo.

L'edificio è stato costruito negli anni '80 ed è composto da n. 9 piani complessivi, di cui n. 8 fuori terra e n. 1 interrato.

L'immobile ha un'altezza interna di 2.70 m.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: buono.

Condizioni generali dell'edificio: buono. Lo stato manutentivo della palazzina condominiale relativa alla parte esterna (facciata intonaco, balconi) é da considerarsi buono.

### Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano terzo** è di **64.26 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **16 mq**. L'altezza interna utile è di 2.70 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **52.53 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Soggiorno/pranzo/cucina	Sup. reale netta	19.07	1,00	19.07
Disimpegno	Sup. reale netta	3.40	1,00	3.40
Letto 1	Sup. reale netta	11.36	1,00	11.36
Letto 2	Sup. reale netta	13.68	1,00	13.68
Bagno	Sup. reale netta	5.02	1,00	5.02
		<b>52.53</b>		<b>52.53</b>

La superficie lorda coperta della **cantina al piano S1** è di **4.71 mq** e la superficie coperta interna netta è di **3.30 mq**. L'altezza interna utile è di 2.60 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cantina al piano S1	Sup. reale netta	3.30	1,00	3.30
		<b>3.30</b>		<b>3.30</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Palazzina condominiale scala A

Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> .
Travi	materiale: <b>c.a.</b> .
Solai	materiale: <b>c.a./laterizio in opera.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>c.a.</b> , ubicazione: <b>esterna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> .

#### Componenti edilizie e costruttive:

#### Palazzina condominiale scala A

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce al cancello pedonale con accesso dal civico numero 31/A di Via delle Rose.
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce al cancello carrabile

Pavimentazione esterna	condominiale. tipologia: <b>del tipo industriale</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce alla pavimentazione delle parti comuni al piano terra.
Pavimentazione interna	materiale: <b>gomma</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce alla pavimentazione dell'androne condominiale.
Pareti (esterne)	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>alluminio e vetro</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce al portone condominiale scala A.
Scale	posizione: <b>esterna</b> , rivestimento: <b>cemento</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce alla scala A di interesse.
Ascensore	presente
Portineria	assente

### Appartamento al piano 3

Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> la porta accesso all'abitazione in esame é del tipo blindato.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente e doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro</b> , condizioni: <b>discrete</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>discrete</b> .
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Pavimentazione interna	tipologia: <b>piastrelle di gres</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> l'unità abitativa in esame risulta pavimentata con piastrelle in gres porcellanato.
Pavimentazione esterna	tipologia: <b>gres per esterni</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> si riferisce alla pavimentazione dei balconi.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Pareti (interne)	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , rivestimento: <b>tinteggiatura</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> le pareti dell'abitazione sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate nei vari colori.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> (lato cottura), materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b> .

### Cantina al piano S1

Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>ferro</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Pavimentazione interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Plafoni	materiale: <b>pannelli prefabbricati in c.a.</b> , rivestimento: <b>faccia a vista</b> , condizioni: <b>buone</b> .
Pareti (interne)	materiale: <b>pannelli prefabbricati in c.a. e blocchi in cls</b> , rivestimento: <b>faccia a vista</b> , condizioni: <b>buone</b> .

### Impianti:

#### Appartamento al piano 3

Antifurto	tipologia: <b>assente</b> .
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>funzionante</b> .

Condizionamento Elettrico	tipologia: <b>assente</b> .
Fognatura	tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>funzionante</b> , certificazioni: <b>non presenti</b> .
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>funzionante</b> , certificazioni: <b>non presenti</b> .
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>funzionante</b> , certificazioni: <b>non presenti</b> .
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>funzionante</b> , certificazioni: <b>non presenti</b> .
Certificazione energetica	Attestato di Prestazione Energetica. Codice identificativo n. 1511800064120 del 28.08.2020. Classe energetica <b>E 160.39 Kwh/m2a</b> (cfr. all. 8).

**Cantina al piano S1**

Elettrico tipologia: **a vista**, condizioni: **funzionante**.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano 3 (incluso balconi)	Sup. reale lorda	80.26	1.00	80.26
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	4.71	1.00	4.71
		<b>84.97</b>		<b>84.97</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:****8.1. Criterio di stima:**

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Legnano, il cui valore unitario per immobili similari a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse (località Mazzafame), varia da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.300,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 1° semestre 2023), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo economico in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/EDISON, MIMOSE, NOVARA, STRADA PROVINCIALE N. 12, STRADA PROVINCIALE N. 48" del Comune di Legnano, l'importo varia da un minimo di €/mq 1.150,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.225,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 1.262,50. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati nella valutazione di stima dell'immobile in esame, anche le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'abitazione presenta una buona distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di



finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione in esame, è buono. Inoltre, bene è ubicato a circa 3 Km di distanza dal centro città e la zona di riferimento è adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Pertanto, tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (anni '80), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.300,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto unico**, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta esterna (balconi) e la superficie lorda coperta del locale cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime con opportuni coefficienti *correttivi* o *ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terzo	Sup. reale lorda	64.26	1.00	64.26
Balconi	Sup. reale lorda	16.00	0.30	4.80
Locale cantina la piano S1	Sup. reale lorda	4.71	0.25	1.17
		84.97		<b>70.23</b>

Pertanto, la superficie commerciale dell'abitazione è pari, per arrotondamento, a **70 mq**.

## 8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 1° semestre 2023;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

## 8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione	70	€ 1.300,00/mq	€ 91.000,00
<b>Totale Lotto Unico € 91.000,00</b>				

Valore corpo	€ 91.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.000,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto Unico	70	91.000,00	<b>91.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 4.550,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
 Totale decurtazioni di cui sopra:	 <b>- € 4.550,00</b>

**8.5. Giudizio di comoda divisibilità:**

L'immobile in esame non é divisibile.

**8.6. Prezzo base d'asta del lotto unico:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.450,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": per arrotondamento:	 € 69.160,00 <b>€ 69.000,00</b>
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento:	 € 86.450,00 <b>€ 86.500,00</b>

Milano, 31 gennaio 2024

L'Esperto della stima

**Allegati**

Si allega la seguente documentazione:

**LOTTO UNICO:**

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo metrico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Contratto di comodato d'uso;
7. Visure ipotecarie;
8. Consuntivo 2022/2023 Condominio Torre F;
9. Certificato Energetico;
10. Atto di provenienza;
11. Richiesta di accesso agli atti amministrativi.