



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

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

tecnico incaricato: Beatrice Bova

Pagina 1 di 32



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
262/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento con cantina pertinenziale a RESCALDINA Via Legnano 9, della superficie commerciale di 93,24 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al terzo piano (ultimo dell'edificio) del condominio denominato "Biemme 1", composto da soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno e due balconcini, più vano cantina pertinenziale al piano interrato. Le unità si raggiungono da Via Legnano, in corrispondenza del civico 9, attraverso il vano scala comune (NON dotato di ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (appartamento) e interrato(cantina), ha un'altezza interna di 3.00 .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 373 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA LEGNANO n. 3 (NB: diversamente dall'indirizzo catastale, si evidenzia che l'ingresso pedonale al piano scala è ubicato al numero civico 9), piano: 3°- S1 , intestato a [redacted] (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni) e [redacted] (proprietà 1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE del 20/12/2013 CODIFICA PIANO INCOERENTE; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Coerenze: in linea di contorno, partendo da nord - est in senso orario. Dell'APPARTAMENTO: affaccio su cortile comune, appartamento di terzi, vano scala comune, indi, per chiudere, altro appartamento di terzi. Della CANTINA: passaggio comune, cantina di terzi, terrapieno, indi, per chiudere, altra cantina di terzi. 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 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B box singolo a RESCALDINA Via Legnano 9, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola (posta in corpo staccato rispetto al corpo di fabbrica principale residenziale, in adiacenza ad altri box), accessibile dal corsello comune, attraverso rampa esterna ubicata a lato del complesso condominiale. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 375 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq,



rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA LEGNANO, piano: S1, intestato a
 (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni) e (proprietà
 1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e
 precedenti (Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992).

Coerenze: in linea di contorno, partendo da nord - est in senso orario, corsello comune, box di
 terzi, terrapieno, indi, per chiudere, altro box di terzi.

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 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.800,00
Data della valutazione:	14/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al primo sopralluogo del 23/09/2024, come notificato alle Parti costituite con specifica convocazione
 (ALL. 1), non si è potuto effettuare l'accesso in quanto i proprietari erano entrambi assenti (poi
 risultati irreperibili) . Solo in data 28/10/2024, previa autorizzazione del Giudice, è avvenuto
 l'accesso forzoso (ALL. 2) e la sottoscritta CTU ha potuto effettuare le necessarie rilevazioni tecniche
 propedeutiche alla redazione del presente elaborato peritale. In quella sede si è constatato, in
 particolare, che l'unità abitativa era completamente disabitata, in completo stato di abbandono e
 priva di allacci alle utenze e di arredi.

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** attiva, stipulata il 08/07/2004 a firma di Notaio Dr. Davide Carugati ai nn. 72752/8119 di repertorio, iscritta il 21/07/2004 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai ai nn. 107642/25291, a favore di _____, contro _____,

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 242.000,00.

Importo capitale: € 121.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

ipoteca attiva, stipulata il 08/07/2004 a firma di Notaio Davide CARUGATI ai nn. 72752 di repertorio, iscritta il 27/06/2024 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 86499/15427, a favore di _____, contro _____,

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 242.000,00.

Importo capitale: € 121.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a i beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) e B) della presente lotto. A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e il certificato notarile (ALL. 5)..

Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE della precedente nn. 107642/25291 del 21/07/2004 iscritta a favore della _____ .. Il nuovo creditore è ora _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/10/2010 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 3264 di repertorio, trascritta il 23/12/2010 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai ai nn. 158271/94104, a favore di _____, contro _____ e _____

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

pignoramento, stipulata il 02/08/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5874 di repertorio, trascritta il 07/08/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai ai nn. 113095/80738, a favore di _____, contro _____, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.



Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) e B) della presente lotto. 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:	€. 438,14
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 5.700,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.673,79
Millesimi condominiali:	38
Ulteriori avvertenze:	

Le spese sopra riportate sono riferite all'unità A19 - Palazzina 1 riportata sulla rendicontazione trasmessa dall'Amministratore condominiale (ALL. 13), e precisamente:

-Fascicolo di assemblea contenente bilancio consuntivo approvato e bilancio preventivo 2024 approvato, oltre a prospetto rate;

-Bilancio preventivo straordinario rifacimento tetto, riparto preventivo straordinario, prospetto rate straordinarie

-Ultimo verbale di assemblea contenente l'approvazione di quanto sopra.

-Schema millesimi

L'amministratore comunica inoltre che dalla suddetta contabilità "rimane esclusa, in quanto non ancora calcolata, la quota totale relativa al rifacimento dei videocitofoni" (pari ad un totale di € 5.500+iva/scala, con incidenza di spesa per l'unità di € 460,00), ed evidenzia che il tetto condominiale è in amianto e necessita di un importante intervento manutentivo (stima dell'intervento pari a € 150.000,00 totali, da cui è stata calcolata la ripartizione di quota per l'unità di cui trattasi pari a € 5.700,00). E previsto pertanto un' accantonamento dell' importo preventivato per il rifacimento del tetto, con rate mensili da versarsi a partire dal 01/01/2025, non essendo ad oggi capienti le casse condominiali.

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:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004), con atto stipulato il 08/07/2004 a firma di Notaio Dr. Carugati Davide ai nn. 72751/8118 di repertorio, registrato il 20/07/2004 a Legnano ai nn. 2460 serie 1T- Atti pubblici, trascritto il 21/07/2004 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 107641/54901.



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 visure storiche catastali (ALL. 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 12/02/1981).
Si vedano visure storiche catastali (ALL. 7).

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/02/1981 fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 12/02/1981 a firma di Notaio Dr. Novara Francesco ai nn. 29902/6068 di repertorio, registrato il 26/02/1981 a Legnano ai nn. 392 serie 1 - Atti pubblici, trascritto il 09/03/1981 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 15138/11778 e successiva rettifica in data 29/02/1984 ai nn. 18317/15323 .

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura e ad altri beni. A tale atto ha fatto seguito atto accettazione di donazione del 31/01/1984 rep. nn. 40187/8180 (Notaio Francesco Novara), registrato a Legnano il 17/02/1984 al n. 434 serie 1 - atti pubblici, trascritto a Milano 2 il 29/02/1984 ai nn. 18318/15324. Si veda quanto richiamato dal titolo di provenienza reperito (ALL. 6) e visura storica catastale (ALL. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il titolo di provenienza dei beni (ALL. 6), riporta che *le opere di costruzione del fabbricato condominiale di cui le unità immobiliari oggetto del presente contratto fanno parte risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967* . Inoltre si dichiara che successivamente il fabbricato è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria in relazione ai quali è stata presentata al Comune di Rescaldina debita comunicazione in data 29 Ottobre 2002 (prot. 17964 - pratica 165/2002), della quale il Comune di Rescaldina ha preso atto con nota in data 20 novembre 2002.

La richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale (ALL. 10), effettuata "incrociando" i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto le pratiche edilizie inerenti il fabbricato condominiale di seguito descritte e riportate nell'ALL. 11.

Dall' ispezione urbanistica è inoltre risultato l' azzonamento vigente di seguito descritto, e come da estratti allegati (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **129/1962**, intestata a per lavori di costruzione complesso edilizio per civili abitazioni e negozi, presentata il 02/07/1962, rilasciata il 03/01/1963 con il n. 3319 di protocollo, agibilità del 31/12/1964 con il n. 129/62 di protocollo.

La suddetta pratica edilizia è riferita alla costruzione dell'intero fabbricato sito in Via Bossi ang. via Legnano, dove sono ubicati i beni di cui trattasi, a seguito di precedente demolizione parziale di un fabbricato (regolarmente autorizzato con precedente Nulla osta 129/62 A11 del 06/07/1962). A migliore specifica si veda la documentazione e gli elaborati grafici reperiti e allegati (ALL. 11a).

Comunicazione N. **165/2002**, intestata a , per lavori di opere di ordinaria manutenzione ai vetri e agli infissi degli immobili , presentata il 29/10/2002 con il n. 17964 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a d opere di manutenzione ordinaria degli infissi degli immobili siti in via Bossi 50 e Via Legnano 9 , in cui sorgono i beni di cui trattasi.



A migliore specifica si veda la documentazione allegata (ALL. 11b).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019, con efficacia dalla pubblicazione sul B.U.R.L. S.I. n.31 del 31.07.2019, l'immobile ricade in zona "CITTA' STORICA" - TS (tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico-edilizio), come da tavola PdR 01E -Disciplina degli usi del suolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole (elaborato PdR 02). Il titolo è riferito solamente all'azzoneamento dell'area su cui insistono gli immobili del presente lotto. Si vedano gli estratti dell' azzoneamento e delle norme allegati (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi autorizzativi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratti azzoneamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale presenta difformità in merito ad alcune misure interne degli ambienti principali rispetto alle planimetrie reperite agli atti. Si tenga presente però che trattandosi di complesso condominiale composto da molteplici unità, le stesse potrebbero indicare solo delle soluzioni distributive-tipo delle singole abitazioni. Si potrebbe ipotizzare quindi che il tracciamento dei tavolati divisorii interni sia stato comunque effettuato durante l'esecuzione dei lavori di costruzione del complesso e che la planimetria della singola unità non sia stato a suo tempo aggiornata, nè presentata variante alla pratica edilizia originaria agli atti comunali (normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne rilevate.

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

Costi di regolarizzazione:

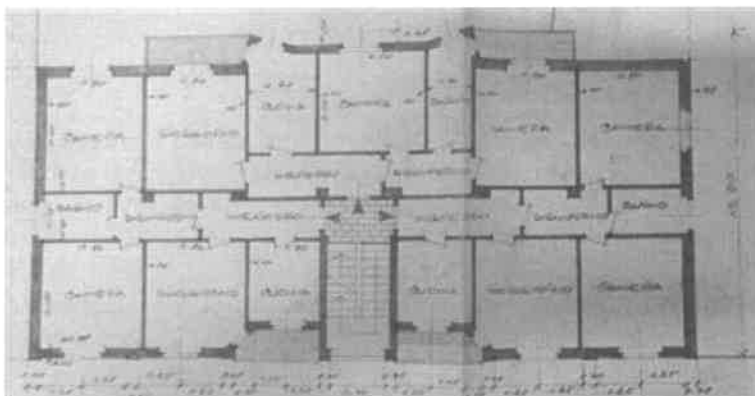
- ipotesi di incidenza delle spese tecniche professionali per rilievo metrico e redazione di elaborati per pratica in sanatoria (esclusi iva e oneri accessori): €2.000,00
- Ipotesi di sanzione pecuniaria dovuta all'Ente comunale per le opere eseguite in difformità (la sanzione prevista sarà in ogni caso determinata dall'UTE comunale): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere. Per l'aggiornamento catastale, da presentarsi a chiusura della pratica edilizia in sanatoria, si rinvia al successivo punto 8.2 "conformità catastale".

Di seguito si riportano particolari delle planimetrie estratte dalla pratica comunale reperita (ALL. 11a):

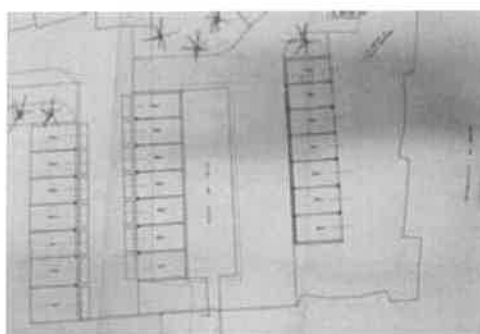




PIANTA APPARTAMENTI



PIANTA CANTINE E BOX



PIANTA BOX

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale dell'abitazione con cantina reperita agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi, relativamente ad alcune misure interne rilevate negli ambienti principali già evidenziate al precedente punto 8.1 (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale (abitazione e cantina), con procedura DOCFA. La pratica di aggiornamento catastale potrà essere effettuata solo a conclusione della procedura di approvazione della pratica edilizia comunale in sanatoria (già descritta al punto 8.1)

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

Costi di regolarizzazione:

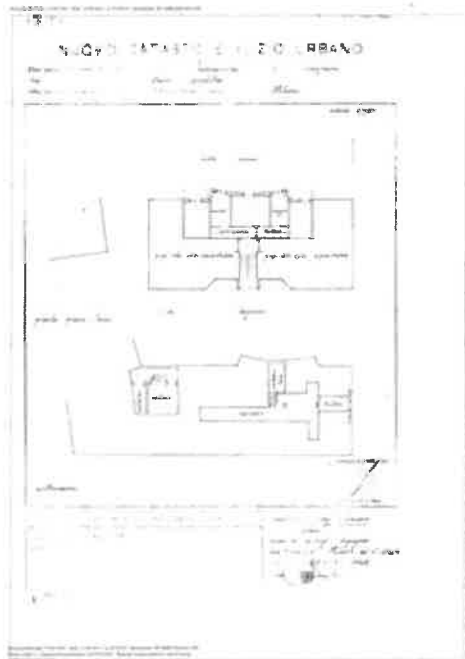
- Aggiornamento delle schede catastali dell'unità abitativa+cantina con procedura Docfa, compresi i diritti catastali attualmente pari a € 50 a scheda (esclusi Iva e oneri accessori): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a II' aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa e della cantina pertinenziale, descritti al punto A) del presente lotto.

Di seguito si riportano le attuali schede catastali dell'appartamento/cantina e del box, nonché i particolari delle rispettive planimetrie estratte:

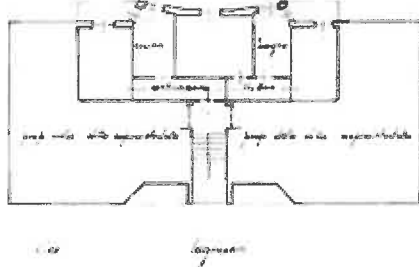




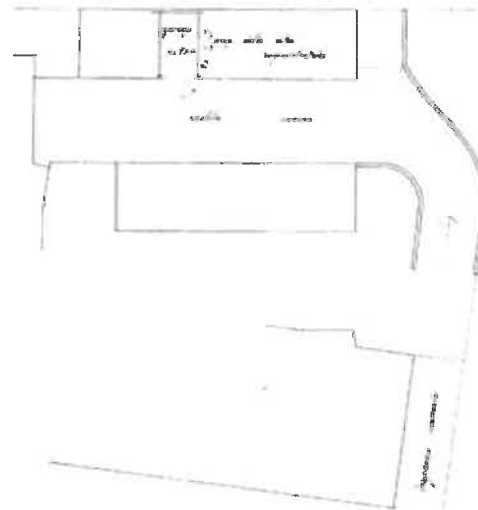
SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO E CANTINA



SCHEDA CATASTALE BOX



PARTICOLARE PIANTA APPARTAMENTO E CANTINA



PARTICOLARE PIANTA BOX

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 vigente (come descritto al



precedente paragrafo 7.2) e di seguito riportato:



ESTRATTO DI PGT - ZONA TS

- CITTA' STORICA (Cape I)**
- Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico-edilizio (TS)
- ✦ Edificio di interesse storico architettonico e artistico (Beni culturali sottoposti a tutela monumentale, D.Lgs. 42/2004 art. 10)
 - ✦ Edifici di interesse culturale architettonico (Beni immobili con più di 70 anni sottoposti a tutela, D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 12)
 - ✦ Edifici di interesse storico architettonico
- LEGENDA AZZONAMENTO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dall' atto di provenienza (ALL.6), dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) e dal certificato notarile (ALL.5).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti, peraltro obsoleti e evidentemente non a norma. Necessita quindi una verifica impiantistica generale con rifacimento degli stessi (normativa di riferimento: legge n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento con rifacimento e rilascio dei certificati di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, rifacimento, installazione di nuova caldaia e collegamento ai radiatori esistenti, e rilascio dei certificati di conformità: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche e al rifacimento/adeguamento impiantistico, e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti.

BENI IN RESCALDINA VIA LEGNANO 9

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE



DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina pertinenziale a RESCALDINA Via Legnano 9, della superficie commerciale di **93,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al terzo piano (ultimo dell'edificio) del condominio denominato "Biemme I", composto da soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno e due balconcini, più vano cantina pertinenziale al piano interrato. Le unità si raggiungono da Via Legnano, in corrispondenza del civico 9, attraverso il vano scala comune (NON dotato di ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (appartamento) e interrato(cantina), ha un'altezza interna di 3.00 .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 373 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA LEGNANO n. 3 (NB: diversamente dall'indirizzo catastale, si evidenzia che l'ingresso pedonale al piano scala è ubicato al numero civico 9), piano: 3°- S1 , intestato a (proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni) e (proprietà' 1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE del 20/12/2013 CODIFICA PIANO INCOERENTE; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Coerenze: in linea di contorno, partendo da nord - est in senso orario. Dell'APPARTAMENTO: affaccio su cortile comune, appartamento di terzi, vano scala comune, indi, per chiudere, altro appartamento di terzi. Della CANTINA: passaggio comune, cantina di terzi, terrapieno, indi, per chiudere, altra cantina di terzi. 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 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



Prospetto su via Legnano con ingressi carraio e pedonale



Vista vano scala (ingresso piano terra)





Vista vano scala (ingresso all'unità - piano terzo)



Vista scala piano cantinato



Vista disimpegno cantine



Vista scivolo e corsello box

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 Saronno-Legnano- Castellanza- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





ORTO-FOTO



PROSPETTO SU VIA LEGNANO



PROSPETTO SU CORTILE INTERNO



PARTICOLARE PROSPETTO SU CORTILE INTERNO

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio

barra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
barra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
barra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
barra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
sulla strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
barra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
sotto la strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
barra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km (Mpx) -57 Km (Linate)-73 Km (Orio al Serio)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 550 mt	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 3,60 (A8-Legnano)- Km 1,9 (A8-Castellanza)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km (Stazione Rescaldina)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11Km (superstrada per Mpx)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di trilocale, oltre servizi, distribuito al piano terzo dell'edificio facente parte del condominio fronteggiante la via Legnano angolo via Bossi. All'appartamento si accede percorrendo a piedi il vano scala comune (l'edificio non è dotato di ascensore), attraverso l'ingresso del piano terra posto su via Legnano al n. 9. Dal disimpegno scale dell'ultimo piano (terzo), si accede all'unità abitativa: dal corridoio d'ingresso si raggiunge la cucina, il soggiorno e, attraverso un altro disimpegno notte, il bagno e le due camere. Soggiorno/cucina e bagno/camera prospettano su due balconcini con affaccio verso il cortile interno. Gli ambienti interni della zona giorno (ingresso, soggiorno e cucina) presentano pavimento in marmette policrome; il disimpegno notte e le due camere parquet a quadrotti; il servizio igienico pavimento e rivestimento in ceramica. Le finiture interne risalenti all'epoca di costruzione e il loro stato attuale, denotano un pessimo stato manutentivo dell'unità abitativa che presenta uno stato di abbandono totale e degrado. Il riscaldamento è autonomo (caldaietta murale in cucina) con radiatori in ghisa. Infine dal disimpegno scale del piano terra, si accede alla scala che conduce al piano interrato dove è ubicata la cantina pertinenziale.



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

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio con automazione, realizzato in ferro verniciato con apertura a battente. Il cancello dà accesso al cortile comune posteriore e allo scivolo/corsello comune che conduce ai box.

vedi foto: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: finestre a due ante battenti, con vetro singolo; realizzati in legno. i sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc in stato pessimo . Tali finiture sono riferite all'unità abitativa.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte a battente, realizzati in legno verniciato con riquadro a vetro.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in amianto. Si vedano le specifiche della sezione 5 ("altre informazioni per l'acquirente").

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in blocchi di laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato e lesene in paramano.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto. Tale finitura è riferita allo spazio cortilizio interno e al corsello dei box comuni.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in marmette policrome (zona giorno); parquet a quadrotti (camere); ceramica (servizio igienico). La cantina presenta pavimentazione del tipo industriale (battuto di cemento).

vedi foto: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in solette in laterocemento con finitura a gesso

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente del tipo blindato, realizzato in legno tamburato. Il portone dell'abitazione risulta ora ulteriormente danneggiato a seguito della sua apertura avvenuta con l'accesso forzoso. La porta della cantina è in legno con lucchetto.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle in pvc.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato e lesene in paramano.

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni, realizzato in gesso

vedere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: vano scala comune con rivestimento in marmo

vedi foto: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: NON PRESENTE.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione da caldaia murale posta in cucina; i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile.

vedi foto: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Essendo l'immobile disabitato e privo di allacciamento al gas, non è stato possibile verificarne la funzionalità. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Essendo l'immobile disabitato e privo di allacciamenti alla rete elettrica, non è stato possibile verificarne la funzionalità. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. Tale descrizione è riferita solo all'unità abitativa.

gas: in rame con alimentazione fino a rete di distribuzione generale; conformità: non rilevabile. Essendo l'immobile disabitato e privo di allacciamenti alla rete del gas, non è stato possibile verificarne la funzionalità. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. Tale descrizione è riferita solo all'unità abitativa.

idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all'acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Essendo l'immobile disabitato e privo di allacciamenti alla rete dell'acqua, non è stato possibile verificarne la funzionalità. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. Tale descrizione è riferita solo all'unità abitativa.

Delle Strutture:

solai: laterocemento.

strutture verticali: costruite in laterocemento

ipotesi ★★★★★★★★★★★★

tratti a cura di ★★★★★★★★★★★★

tratti a cura di ★★★★★★★★★★★★

scatti ★★★★★★★★★★★★

infilazionedia ★★★★★★★★★★★★





SOGGIORNO



CUCINA

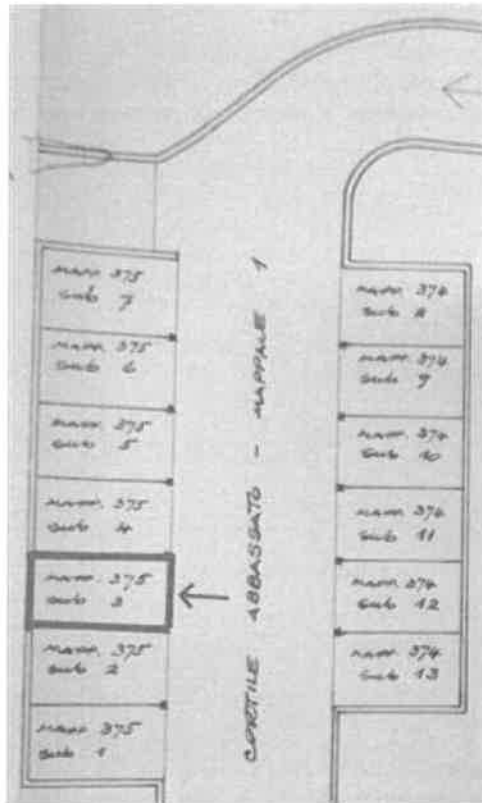


BAGNO

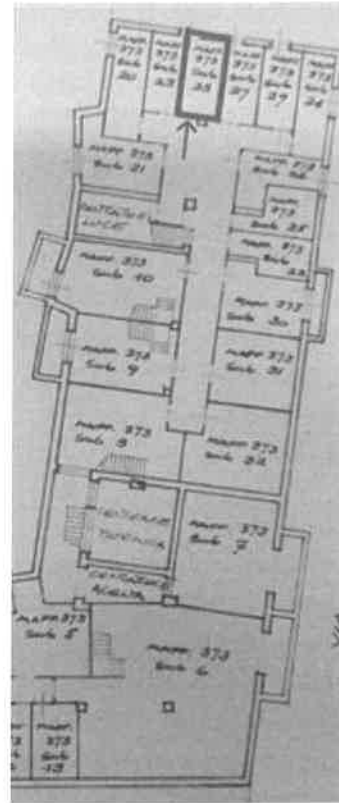


CAMERA 1





PARTICOLARE BOX



PARTICOLARE CANTINE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *01/07/2024*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Descrizione: *Abitazioni civili, stato conservativo normale- valore minimo*

Indirizzo: *zona centrale: FERROVIA, BARACCA, STRADA PROVINCIALE N 527*

Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo: *115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *25/07/2023*



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 281/2022

Descrizione: Appartamento in corte comune della superficie commerciale di 65 mq composto da: soggiorno, cucina, camera e bagno disimpegnati da piccolo corridoio; in corpo staccato, nel centro della corte comune, fronteggiante l'ingresso dell'abitazione, è presente un piccolo ripostiglio, di pertinenza dell'appartamento., 1

Indirizzo: Via MOZZONI, 23E Rescaldina, MI

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.126,00 pari a 801,94 Euro/mq

Valore Ctu: 69.500,00 pari a: 1.069,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.500,00 pari a: 1.069,23 Euro/mq

Distanza: 209.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: PARAMETROCASA - Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale completamente ristrutturato

Indirizzo: via Legnano 9, Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Doris Immobiliare - Immobiliare.it

Descrizione: Monolocale di nuova realizzazione

Indirizzo: via Legnano, Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 2.322,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Ignazio Bossi 56, Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 880,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: via Sormani, 9 Rescaldina
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 95.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
 Fonte di informazione: Tempo casa- Immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale ristrutturato
 Indirizzo: via Silvio Pellico 22//20, Rescaldina
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 99.000,00 pari a 1.237,50 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona - valore medio
 Indirizzo: Zona Ferrovia, Baracca, Strada Provinciale N 527
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 97.400,00 pari a 974,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE APPARTAMENTO PIANO TERZO = mq 89,00
 SUPERFICIE LORDA TOTALE BALCONI= mq 7,80
 SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO (CANTINA NON COMUNICANTE)= mq 7,60

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) I sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,24	x	800,00	=	74.592,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per lo stato conservativo rilevato	-11.188,80
arrotondamento	-403,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.000,00

BENI IN RESCALDINA VIA LEGNANO 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a RESCALDINA Via Legnano 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola (posta in corpo staccato rispetto al corpo di fabbrica principale residenziale, in adiacenza ad altri box), accessibile dal corsello comune, attraverso rampa esterna ubicata a lato del complesso condominiale. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 375 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA LEGNANO, piano: S1, intestato a (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni) e (proprietà 1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992).

Coerenze: in linea di contorno, partendo da nord - est in senso orario, corsello comune, box di terzi, terrapieno, indi, per chiudere, altro box di terzi.

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 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.





vista generale del corpo autorimesse



vista corsello comune

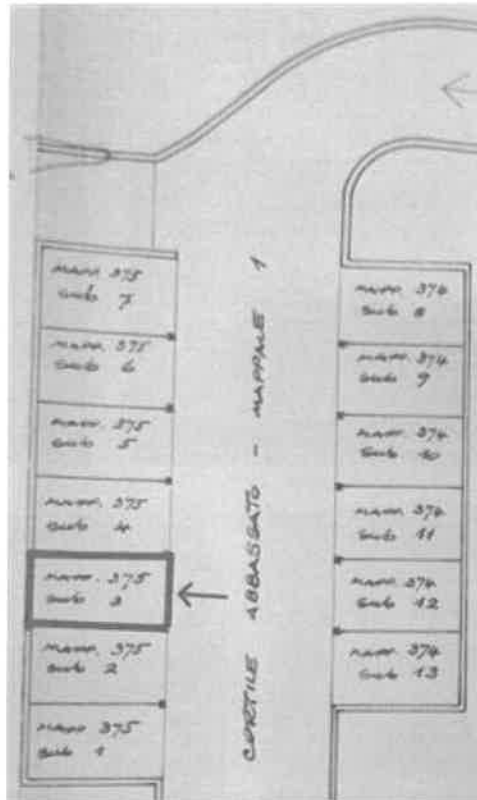


vista interna del box



vista esterna del box





Planimetria generale

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 Saronno-Lignano- Castellanza- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTO-FOTO



PROSPETTO SU VIA LEGNANO





PROSPETTO SU CORTILE INTERNO



PARTICOLARE PROSPETTO SU CORTILE INTERNO

SERVIZI

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

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buoni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



verde attrezzato
vigili del fuoco

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km (Mpx) -57 Km
(Linate)-73 Km (Orio al Serio)
autobus distante 550 mt
autostrada distante Km 3,60 (A8-Legnano)- Km
1,9 (A8-Castellanza)
ferrovia distante 3 Km (Stazione Rescaldina)
superstrada distante 11Km (superstrada per Mpx)

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di rimessa auto singola coperta, ubicata al piano seminterrato del cortile esterno, e posta in corpo staccato rispetto al fabbricato residenziale, in adiacenza ad altri posti auto, e raggiungibile da rampa e corsello comune. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura piana. Le finiture interne ed esterne tipiche delle autorimesse, ma in pessimo stato conservativo, sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio con automazione, realizzato in ferro verniciato con apertura a battente. Il cancello dà accesso al cortile comune posteriore e allo scivolo/corsello comune che conduce ai box.

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico.

pessimo ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

molto scarso ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto. Tale finitura è riferita al corsello comune da cui si accede al box.

pessimo ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

solai: soletta piana in laterocemento.

molto scarso ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in blocchi di laterizio semiportante

al di sopra della media ★★★★★★★★★★





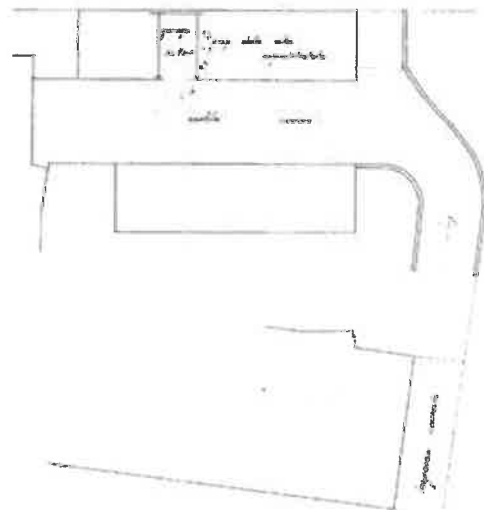
vista esterna corpo autorimesse



particolare esterno box

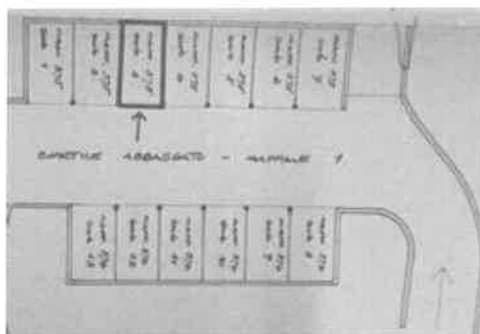


particolare interno box



planimetria catastale box





planimetria comunale box

CONSISTENZA:

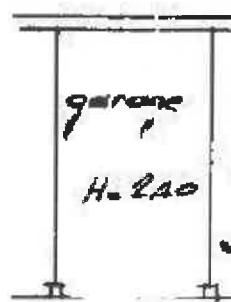
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE	LORDA	15,00	x	100 %	=	15,00
COMMERCIALE						
Totale:		15,00				15,00



planimetria box



planimetria catastale box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*



Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Descrizione: Box - stato conservativo normale - valore medio

Indirizzo: Zona Centrale/FERROVIA, BARACCA, STRADA PROVINCIALE N 527

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.250,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Remax-immobiliare.it

Descrizione: garage

Indirizzo: Via Montello, Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.500,00 pari a 763,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Tempocasa-immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Via della Libertà, 8- Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box auto e autorimesse-valore medio

Indirizzo: Zona Ferrovia, Baracca, Strada Provinciale N 527

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.220,00 pari a 948,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gramsci, 13 Rescaldina



Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE BOX = mq 15

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 è situato il bene 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: 15,00 x 700,00 = **10.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00

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) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, 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
	appartamento				
A	con cantina pertinenziale	93,24	0,00	63.000,00	63.000,00
B	box singolo	15,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				73.000,00 €	73.000,00 €

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 e box pertinenziali), è interamente intestata ai due esecutati nella misura di 1/2 ciascuno.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.200,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.800,00**

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: **€. 60.800,00**

data 14/11/2024



il tecnico incaricato
Beatrice Bova

