



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**339/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI BUSTO ARSIZIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**LORENA MARIA CIAPPARELLI**

CF: CPPLNM75T58B300F

con studio in SARONNO (VA) VIA LEONARDO DA VINCI 36

telefono: 00390297388096

fax: 00390297388096

email: [lorenamaria.ciapparelli@gmail.com](mailto:lorenamaria.ciapparelli@gmail.com)

PEC: [lorenamaria.ciapparelli@archiworldpec.it](mailto:lorenamaria.ciapparelli@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 339/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **105,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La palazzina su strada è un fabbricato residenziale degli anni '20 del Novecento, di cui ancora porta sulle facciate gli stilemi caratteristici. Essa è composta da 3 piani fuori terra e uno interrato. Al piano terra della stessa si trova il Corpo A, consistente in un appartamento con due accessi a livello al cortile comune, la porta d'ingresso e una porta finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141, piano: T, intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto Coerenze: cortile comune, ascensore privato di altra unità immobiliare, cortile comune, scala privata di altra unità immobiliare, cortile comune, strada pubblica, mappale 20.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2007.

**B** appartamento a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **243,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La palazzina su strada è un fabbricato residenziale degli anni '20 del Novecento, di cui ancora porta sulle facciate gli stilemi caratteristici. Essa è composta da 3 piani fuori terra e uno interrato. Il Corpo B ne occupa i piani Primo, Secondo-Sottotetto e Interrato. Sono di proprietà esclusiva del Corpo B: la scala esterna che dal cortile al Piano Terra porta al Piano Primo, e quindi all'ingresso dell'appartamento vero e proprio, disposto su due piani, la scala esterna che dal cortile al Piano Terra porta al Piano Interrato e l'Ascensore che serve i piani Interrato, Terra e Primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141, piano: T-1 - 2-S1, [REDACTED]



VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto  
Coerenze: Al piano interrato: terrapieno cortile comune, passaggio comune, altra unità immobiliare sub 706, terrapieno cortile comune, terrapieno strada pubblica, mappale 20. Al piano terra: cortile comune, altra unità immobiliare sub 702, mappale 20. Al piano primo: cortile comune su due lati, strada pubblica, mappale 20. Al piano secondo: cortile comune su due lati, strada pubblica, mappale 20.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2007.

**C** villa singola a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **300,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La palazzina posta all'interno del cortile è frutto della ristrutturazione con demolizione parziale di un vecchio capannoncino artigianale degli anni '20 del Novecento, di cui ancora rispecchia la forma degli shed in copertura. Essa è completamente occupata dal Corpo C, che in questo modo si configura come una villetta a se stante, i cui locali sono distribuiti su due piani fuori terra. E' di proprietà esclusiva anche la scala che dall'interno della casa al piano terra porta nell'interrato, a diretto contatto con il posto auto identificato dal Corpo F.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra e Primo, ha un'altezza interna di 267 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141 , piano: S1 - T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Al piano interrato: mappale 574 su due lati, passaggio comune, altra unità immobiliare sub 707. Al piano terra: mappale 574 su due lati, rampa comune, cortile comune, cortile comune. Al piano primo: mappale 574 su due lati, rampa comune, cortile comune, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 2007.

**D** posto auto a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La parte di piano interrato dove sono presenti i posti auto è di nuova realizzazione avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del 2007. Il posto auto identificato dal Corpo D si trova tra il passaggio che porta alla Centrale Termica comune e il posto auto identificato dal Corpo E ed ha le dimensioni utili a posteggiare una sola automobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141 , piano: S1, intestato a [REDACTED]



DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto  
Coerenze: passaggio comune, passaggio comune, terrapieno cortile comune, altra unità immobiliare di cui al sub 706.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.  
**E** posto auto a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La parte di piano interrato dove sono presenti i posti auto è di nuova realizzazione avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del 2007. Il posto auto identificato dal Corpo E si trova a delimitare completamente la zona comune di accesso all'ascensore e alla scala PRIVATI del Corpo B. Ha le dimensioni utili a posteggiare una sola automobile, anche se di dimensioni abbondanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: passaggio comune, altra unità immobiliare di cui al sub 705, terrapieno cortile comune, altra unità immobiliare di cui al sub 703, passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.  
**F** posto auto a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di 39,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La parte di piano interrato dove sono presenti i posti auto è di nuova realizzazione avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del 2007. Il posto auto identificato dal Corpo F occupa tutto lo spazio a lato della scala privata del Corpo C che scende al piano interrato. Ha le dimensioni utili a posteggiare un paio di automobili a pettine inclinato, sebbene la superficie sia molto abbondante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141, piano: S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' [REDACTED]

Coerenze: mappale 574, scala privata di cui al sub. 704, passaggio comune, terrapieno cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	711,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.065.052,16
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.011.799,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.011.799,56
Data della valutazione:	14/06/2022

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Con maggiore precisione il corpo A è occupato da un parente stretto dei 2 debitori gli altri immobili residenziali sono occupati ognuno da uno dei debitori. I debitori hanno sempre dimostrato grande disponibilità nei confronti dell'Esperto Stimatore.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 07/03/2008 del Notaio Croce Elisabetta rep. 13902/2032 Trascritto a Milano 2 il 20/03/2008 ai nn. 38162/20755 a favore di COMUNE DI LEGNANO contro [REDACTED] allegato alla presente perizia.

**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 02/10/2007 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 26015/4326 di repertorio, iscritta il 22/10/2007 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 158215/41745, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP., contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 780.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/07/2011 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 28981/6467 di repertorio, iscritta il 18/07/2011 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 81599/18616, a favore di



BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP., contro  
[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2012 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 29487/6809 di repertorio, iscritta il 27/04/2012 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 42715/7086, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A., contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 211.930,11.

Importo capitale: € 310.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3115 di repertorio, trascritta il 09/09/2021 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 127754/87016, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L., contro [REDACTED]

Grava su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

#### 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il complesso residenziale non è costituito in un Condominio.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2007), con atto stipulato il 02/10/2007 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 26014/4325 di repertorio, trascritto il 22/10/2007 a Conservatoria MILANO 2 ai nn. 158214/83330.

Gli immobili oggetto di esecuzione e della presente perizia nella loro totalità sono oggetto dle suddetto atto e a quel tempo erano identificati catastalmente come segue: F. 14 - M.7 (abitazione), F. 14 - M. 5 e 6 (capannone industriale) e F. 14 - M. 18 del Catasto Terreni (area cortilizia).

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2007), con atto stipulato il 02/10/2007 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 26014/4325 di repertorio, trascritto il 22/10/2007 a Conservatoria MILANO 2 ai nn. 158214/83330.

Gli immobili oggetto di esecuzione e della presente perizia nella loro totalità sono oggetto dle





Presente in database, ma non trovata

Permesso di costruire N. 142/2007, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] d'uso in residenziale, manutenzione straordinaria di edificio residenziale, recupero di sottotetto a uso abitativo, intervento finalizzato al superamento delle barriere arch., presentata il 04/12/2007, rilasciata il 20/03/2008.

Autorizzazione Paesistica del 20/03/2008. Non è stata trovata la comunicazione di Inizio Lavori, ma fa fede la data di notifica del PdC. La DIA 231/2010 depositata il 13/07/2010 è la variante non sostanziale del PdC 142/2007. I documenti contenuti nel fascicolo della DIA sembrano incompleti. Dopo il deposito si trova una comunicazione di richiesta integrazioni non datata. Non sono stati fiscalmente trovati documenti di integrazione, ma, come attestato nel Report dell'Ufficio Protocollo del Comune di Legnano, ricevuto da parte del Tecnico del Comune con cui l'Esperto ha avuto colloqui, la richiesta integrazioni non risulta inviata e quindi la DIA si è normalmente formata. L'Esperto non è riuscita ad avere altri riscontri dal Comune. Segnalo che nel fascicolo è stata trovata una corrispondenza, datata agosto e settembre 2010 tra Comune e Intestatari della pratica edilizia, riguardante la restituzione parziale di somme relative agli oneri già versati. Il Tecnico Comunale durante il colloquio ha sostenuto quindi che per loro la DIA di Variante è effettiva. Per altre informazioni sulla pratica vedi capitolo della Conformità Urbanistica.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera La Variante parziale diffusa al Piano di Governo del Territorio del Comune di Legnano (PGT 2.0) è stata approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 8 marzo 2017, l'immobile ricade in zona B1 tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegati estratti dalle NTA del PdR (art. 14 e art. 28) e scheda n. 128 del repertorio edifici identitari. I fabbricati si trovano in area di interesse archeologico a seguito di ritrovamenti. Quello su strada è indicato come edificio di valore storico identitario di cui alla scheda n. 128 del repertorio da PdR. Nella mappa esso è chiaramente segnalato, così come quello accanto, e identificato dal n. 128. Si segnala che nella scheda però, forse per un refuso, la facciata su strada non è segnalata come vincolata, come è invece quella dell'edificio a lato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il soffitto della zona pranzo del soggiorno e il soffitto della cucina del corpo C hanno un'altezza dal pavimento rilevata di circa cm 267.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il limite di altezza minima degli ambienti abitabili di cm 270 è un dato igienico sanitario e non urbanistico, e la minore altezza compromette l'agibilità dell'unità immobiliare. Nella fattispecie quindi non dovrebbe essere possibile applicare l'art. 34-bis del DPR 380/2001 reattivo alle tolleranze costruttive. Si cita però a riguardo una sentenza del Tar del Piemonte sez. II n. 1061/2015 per cui si potrebbe interpretare come una tolleranza costruttiva. Il Comune di Legnano conferma di non ritenere che siano tollerabili altezze inferiori ai cm 270. L'Esperto pertanto espone a riguardo dei costi di adeguamento edilizio utili a riportare l'altezza interna nella norma. Si noti che L'Agibilità degli immobili non è ancora stata ottenuta e questa opera sarà tra quelle utili ad asseverarla.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie per riportate altezza a cm 270 Corpo C: €50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono difformità planimetriche che riguardano una zona privata all'interno del Corpo C (il rpostiglio all'ingresso è più largo), ma anche zone comuni, come l'accesso all'interrato dalla scala privata del Corpo B e la Centrale Termica sempre nell'interrato (che è più larga di quanto riportato in scheda). Le zone interessate da queste difformità sono rappresentate nelle schede del Corpo B (sub 703), del Corpo C (sub 704), e dei posti auto Corpo D (sub 705), Corpo E (sub 706), Corpo F (sub 707).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazioni catastali delle schede del Corpo B (sub 703), del Corpo C (sub 704), e dei posti auto Corpo D (sub 705), Corpo E (sub 706), Corpo F (sub 707). L'Esperto stimatore non ha aggiornato le schede perchè nell'udienza del 13/04/2022 si è definito di non eseguire le variazioni, disponendo che le difformità catastali riscontrate in sede di sopralluogo dovranno essere solo segnalate in perizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale sub 703: €.350,00
- variazione catastale sub 704: €.350,00
- variazione catastale sub 705: €.250,00
- variazione catastale sub 706: €.250,00
- variazione catastale sub 707: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili oggetto di perizia sono tre abitazioni con 3 posti auto interrati, il tutto posto all'interno di un lotto che prima del 2007 era costituito da una casa su strada (via Roma) e un capannoncino sul fondo della proprietà a confine con i vicini. La prima costruzione è stata edificata con pratica edilizia del 1924, di cui il Comune non è stato in grado di trovare in archivio i disegni, ma si allega alla perizia la scheda catastale del 1940, che ne attesta l'esistenza prima del 1942. L'altro edificio è stato autorizzato con pratica edilizia del 1926, allegata alla presente perizia e nella quale sono stati ritrovati anche planimetria e prospetto/sezione. Nel 2007 viene depositata la richiesta di permesso di costruire (PdC 142/2007) per ristrutturazione del capannoncino e cambio destinazione d'uso, manutenzione straordinaria della casa su strada per ricavare 2 unità, con anche recupero di sottotetto da collegare all'abitazione del piano sopra. Il giorno 13/07/2010 viene depositata DIA per Variante non sostanziale. Si veda a riguardo il capitolo relativo al PdC e alla sua Variante. Lo stato dei luoghi rispecchia quanto contenuto nella DIA, con alcune difformità quasi tutte ascrivibili alle opere interne (es. mancata costruzione della partizione tra posti auto e ascensore), tranne un aumento di volume al di sopra della rampa carraia che viene dall'interrato e un aumento di superficie della centrale termica interrata. Infine è da segnalare che, nonostante nella descrizione delle opere della variante ci fossero delle modifiche alla recinzione in corrispondenza del passo carraio, i disegni non riportano tali modifiche, che nella realtà però sono state effettivamente apportate. Si segnala che nei fascicoli non è stato trovato il Collaudo delle opere strutturali. Le modifiche interne tra PDC e DIA, e comunque rispetto allo stato di fatto, hanno comportato delle modifiche a livello strutturale, ad esempio nell'interrato vi sono un paio di pilastri in più e il solaio tra piano primo e piano terra del corpo C vede lo spostamento della scala e del foro che rende il soggiorno un locale a doppia altezza. Negli allegati alla Dia di Variante però non ci sono documenti che integrino quanto depositato a livello strutturale nel PdC iniziale. In realtà però sembra che le modifiche strutturali siano contenute nel deposito dei cimenti armati del 02/03/2009 ritrovato nel fascicolo del PDC. L'intervento di Ristrutturazione del complesso abitativo non è mai stato chiuso con Comunicazione di Fine Lavori, Collaudo delle opere DIA e con una pratica di Agibilità finale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La partizione tra posti auto e ascensore deve essere



ripristinata. L'irregolarità segnalata nel Corpo C è costituita da uno spazio posto su un gradino all'interno di un ripostiglio del Piano Terra. Tale zona può essere chiusa facilmente con un muro divisorio, azzerando l'aumento di volume. La difformità verificata nella Centrale Termica, invece, non può essere facilmente ripristinata, anche perché ci sono degli impianti. Sarà necessario depositare presso il Comune di Legnano una unica SCIA in Sanatoria per tutto il complesso abitativo, anche perché alcune difformità sono nelle parti comuni. Essa sanerebbe tutte le opere definibili di Manutenzione Straordinaria interne ed esterne, quindi anche quelle relative alla recinzione. Per le opere strutturali sarà comunque necessaria una verifica completa della documentazione e eventuale integrazione per controllo della conformità delle opere eseguite, che dovranno anche essere collaudate. Stessa verifica dovrà essere eseguita sulle opere finalizzate al risparmio energetico e quindi potrebbe essere necessaria una integrazione della relazione ex Legge 10/91. Infine sarà necessaria una SCIA di Agibilità per chiudere tutte le modifiche effettuate. In allegato a tale SCIA sarà necessario depositare le Attestazioni di Prestazione Energetica delle unità abitative e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (di cui al capitolo Conformità Impiantistica).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione SCIA Sanatoria: €.1.500,00
- Parcella incarico professionista SCIA sanatoria: €.4.000,00
- Parcella incarico professionista per DL opere ripristini : €.3.000,00
- Parcella incarico professionista SCIA Agibilità: €.2.000,00
- Parcella incarico professionista Strutturale: €.2.000,00
- costo opere di chiusura di parte del ripostiglio Corpo C e di realizzazione partizione nell'interrato: €.2.500,00
- Parcella incarico professionista collaudatore statico: €.2.000,00
- Parcella incarico professionista APE: €.3.000,00
- Parcella incarico professionista agg. legge 10/91: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza delle Dichiarazioni di Conformità. Tali Dichiarazioni sono necessarie anche per la Conformità Urbanistica (Agibilità). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Gli impianti sono di recente realizzazione e non sembrano avere delle importanti criticità pertanto necessitano di revisione e parziale sistemazione con emissione Di.Co.

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

Costi di regolarizzazione:

- impianto gas metano revisione e parziale sistemazione e emissione Di.Co.: €.1.000,00
- impianti elettrici revisione e parziale sistemazione e emissione Di.Co.: €.4.000,00
- impianto riscaldamento revisione e parziale sistemazione e emissione Di.Co.: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



**CRITICITA: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ascensore attualmente è fermo e non utilizzato. Da tempo non sono state eseguite le manutenzioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione, manutenzione ed emissione dei documenti necessari per la messa in pristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione, manutenzione ed emissione dei documenti necessari per la messa in pristino: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, QUARTIERE SAN MARTINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **105,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La palazzina su strada è un fabbricato residenziale degli anni '20 del Novecento, di cui ancora porta sulle facciate gli stilemi caratteristici. Essa è composta da 3 piani fuori terra e uno interrato. Al piano terra della stessa si trova il Corpo A, consistente in un appartamento con due accessi a livello al cortile comune, la porta d'ingresso e una porta finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto  
Coerenze: cortile comune, ascensore privato di altra unità immobiliare, cortile comune, scala privata di altra unità immobiliare, cortile comune, strada pubblica, mappale 20.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Martino a 50 m.

## SERVIZI



scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>COLLEGAMENTI</b>		
autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2550 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Si tratta di un appartamento con una sola grande camera da letto con ampio bagno in suite e cabina armadio. Un altro servizio è accessibile dalla zona giorno. Questa è composta da un'ampio salotto con camino a cui si accede direttamente dall'ingresso sul quale si apre un comodo ripostiglio. La cucina è separata e di discrete dimensioni e collegata direttamente a un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala del manufatto esterno che porta all'appartamento al piano superiore. L'abitazione si caratterizza per le finiture di pregio.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. doppio vetro

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in legno

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane a doppia anta realizzate in legno

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*citofonico:* video

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*condizionamento:* canalizzato

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

*elettrico:* civile, la tensione è di 220V. L'impianto che serve il piano interrato della palazzina (catastalmente appartenente al Corpo B) è alimentato dallo stesso contatore dell'impianto dell'appartamento del piano terra della palazzina

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



su strada ovvero del Corpo A.

*gas*: solo fuochi cucina con alimentazione a gas metano. il Corpo A ha un suo contatore autonomo che serve i fuochi della cucina. L'Acqua Calda Sanitaria è prodotta da una caldaia murale posta dnella centrale termica che serve tutte e tre le abitazioni. Tale caldaia è alimentata dal contatore gas del Corpo B.

*termico*: pompa di calore con alimentazione in corrente elettrica 380V i diffusori sono in a pavimento. Una delle due macchine poste nell'interrato riscalda tutta la palazzina su strada costituita dai Corpi A e B. Questa macchina è posizionata nella zona di transito comune nell'interrato in mezzo ai posti auto. Attualmente entrambi macchinari sono alimentati da un unico contatore elettrico a 380V. Questa tipologia di riscaldamento si è rivelata costosa nella gestione.

buono ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	102,65	x	100 %	=	102,65
Ripostiglio sottoscala collegato alla cucina	5,30	x	50 %	=	2,65
<b>Totale:</b>	<b>107,95</b>				<b>105,30</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Attico

Indirizzo: Via Taramelli 34 Legnano

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 7 %

Prezzo: 260.400,00 pari a 1.627,50 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: Loft  
Indirizzo: Via 29 Maggio 187 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 185  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 332.500,00 pari a 1.797,30 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: villa unifamiliare  
Indirizzo: Via Abramo Lincoln 15 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 197  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 1.878,17 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 333.000,00 pari a 1.690,36 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari  
Valore minimo: 1.500,00  
Valore massimo: 1.800,00  
Note: riferito a Ville e Villini in stato conservativo normale in zona centrale PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA - II semestre 2021  
agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia  
Domanda: discreta  
Offerta: ampia  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi  
Valore minimo: 1.700,00  
Valore massimo: 1.900,00  
agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia  
Domanda: discreta  
Offerta: ampia  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi  
Valore minimo: 1.500,00  
Valore massimo: 1.700,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della valutazione si utilizzerà il valore medio rilevato al metro quadrato rispetto ai valori ottenuti dalle fonti sopra riportate e dalle interviste agli operatori immobiliari della zona.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 105,30 x 1.694,13 = 178.391,89

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 178.391,89

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 178.391,89

BENI IN LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, QUARTIERE SAN MARTINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di 243,01 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La palazzina su strada è un fabbricato residenziale degli anni '20 del Novecento, di cui ancora porta sulle facciate gli stilemi caratteristici. Essa è composta da 3 piani fuori terra e uno interrato. Il Corpo B ne occupa i piani Primo, Secondo-Sottotetto e Interrato. Sono di proprietà esclusiva del Corpo B: la scala esterna che dal cortile al Piano Terra porta al Piano Primo, e quindi all'ingresso dell'appartamento vero e proprio, disposto su due piani, la scala esterna che dal cortile al Piano Terra porta al Piano Interrato e l'Ascensore che serve i piani Interrato, Terra e Primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141, piano: T-1 - 2-S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto

Coerenze: Al piano interrato: terrapieno cortile comune, passaggio comune, altra unità immobiliare sub 706, terrapieno cortile comune, terrapieno strada pubblica, mappale 20. Al piano terra: cortile comune, altra unità immobiliare sub 702, mappale 20. Al piano primo: cortile comune su due lati, strada pubblica, mappale 20. Al piano secondo: cortile comune su due lati, strada pubblica, mappale 20.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Martino a 50 m.

### SERVIZI

scuola per l'infanzia

farmacie

buono ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2550 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al Piano Primo troviamo un ingresso con una maestosa scala in marmo e ferro curvilinea, sotto la quale è posto un piccolo ripostiglio. Dall'ingresso si accede a una zona salotto appartata e a una zona pranzo posta a distribuzione tra la cucina e un piccolo ripostiglio (nel quale però rileviamo la presenza di idrosanitari). Molte delle pareti divisorie interne sono curve. La cucina ha una portafinestra che affaccia su un piccolo balcone su strada. A lato della scala si apre la zona notte con una camera da letto completata da bagno in suite e cabina armadio.

Al Piano Secondo Sottotetto, appena sbarcati dalla scala interna, ci si trova in un'ampia zona relax con soffitti molto alti. Già da qui è possibile uscire sul grande balcone che affaccia su cortile interno. Sulla zona relax di aprono tutti i locali del piano: una lavanderia e una camera da letto, entrambe che si affacciano sul balcone, un grande bagno scenografico con luci led incastonate in una parete curva dietro alla vasca, un ripostiglio e un guardaroba con annessa ulteriore cabina armadio. Tranne che nei locali sanitari, ovunque la casa è pavimentata con parquet.

Al Piano Interrato: è di proprietà esclusiva del Corpo B tutto il piano cantina del fabbricato su strada. Esso è composto da un grande salone sul quale si affacciano due ripostigli e un disimpegno che porta a un servizio igienico. Tutto l'ambiente è ben rifinito. Vi si giunge scendendo dall'appartamento del Piano Primo attraverso la scala esterna scoperta di proprietà esclusiva, attraversando un tratto di cortile comune, e scendendo l'altra scala esterna scoperta di proprietà esclusiva che porta al piano interrato. Da qui si accede anche alla zona dei posti auto. In alternativa si può utilizzare un ascensore di proprietà esclusiva che serve, oltre al piano primo, anche il piano terra, dove sbarca nel cortile comune, e il piano interrato, dove sbarca nella zona comune di distribuzione, prima di accedere ai posti auto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno, doppio vetro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane a doppia anta realizzate in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Degli Impianti:

*citofonico*: video*condizionamento*: canalizzato

*elettrico*: civile, la tensione è di 220V. L'impianto che serve il piano interrato della palazzina (catastalmente appartenente al Corpo B) è alimentato dallo stesso contatore dell'impianto dell'appartamento del piano terra della palazzina su strada ovvero del Corpo A.

*gas*: solo fuochi cucina con alimentazione a gas metano. il Corpo B ha un contatore gas che, oltre a servire i fuochi della cucina, alimenta anche la caldaia per l'Acqua Calda Sanitaria posta nella centrale termica che serve anche tutte le altre abitazioni.

*termico*: pompa di calore con alimentazione in corrente elettrica 380V i diffusori sono in pavimento. Una delle due macchine poste nell'interrato riscalda tutta la palazzina su strada costituita dai Corpi A e B. Questa macchina è posizionata nella zona di transito comune nell'interrato in mezzo ai posti auto. Attualmente entrambi i macchinari sono alimentati da un unico contatore elettrico a 380V. Questa tipologia di riscaldamento si è rivelata costosa nella gestione.

ottimo al di sopra della 

media

buono buono nella media 

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
Locali abitabili Piano Primo	102,65	x	100 %	=	102,65
Locali abitabili Piano Secondo Sottotetto	73,54	x	100 %	=	73,54
Locali Ripostiglio Piano Secondo Sottotetto	24,65	x	35 %	=	8,63
Scala esterna privata da P. Terra a P. Interrato	6,20	x	10 %	=	0,62
Scala esterna privata da P. Terra a P. Primo	18,57	x	10 %	=	1,86
Balcone Piano Secondo Sottotetto	14,64	x	30 %	=	4,39
Piano interrato	102,65	x	50 %	=	51,33
<b>Totale:</b>	<b>342,90</b>				<b>243,01</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: Attico  
Indirizzo: Via Taramelli 34 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 7 %  
Prezzo: 260.400,00 pari a 1.627,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: Loft  
Indirizzo: Via 29 Maggio 187 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 185  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 332.500,00 pari a 1.797,30 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: villa unifamiliare  
Indirizzo: Via Abramo Lincoln 15 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 197  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 1.878,17 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 333.000,00 pari a 1.690,36 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari  
Valore minimo: 1.500,00  
Valore massimo: 1.800,00



Note: riferito a Ville e Villini in stato conservativo normale in zona centrale PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA - II semestre 2021

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta

Offerta: ampia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.900,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta

Offerta: ampia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della valutazione si utilizzerà il valore medio rilevato al metro quadrato rispetto ai valori ottenuti dalle fonti sopra riportate e dalle interviste agli operatori immobiliari della zona.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 243,01 x 1.694,13 = **411.693,07**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 411.693,07**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 411.693,07**

BENI IN LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, QUARTIERE SAN MARTINO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO C

**villa singola** a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **300,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La palazzina posta all'interno del cortile è frutto della ristrutturazione con demolizione parziale di un vecchio capannoncuino artigianale degli anni '20 del Novecento, di cui ancora rispecchia la forma degli shed in copertura. Essa è completamente occupata dal Corpo C, che in questo modo si configura come una villetta a se stante, i cui locali siono distribuiti su due piani fuori terra. E' di proprietà esclusiva anche la scala che dall'interno della casa al piano terra porta nell'interrato, a diretto contatto con il posto auto identificato dal Corpo F.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra e Primo, ha un'altezza interna di 267 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141 , piano: S1 - T-1, intestato a



[REDACTED] derivante da  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto

Coerenze: Al piano interrato: mappale 574 su due lati, passaggio comune, altra unità immobiliare sub 707. Al piano terra: mappale 574 su due lati, rampa comune, cortile comune, cortile comune. Al piano primo: mappale 574 su due lati, rampa comune, cortile comune, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Martino a 50 m.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2550 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al Piano Terra sia accede dal cortile comune in una zona di ingresso e disimpegno rialzata dal resto del piano di un gradino. Da qui si ha accesso a un ripostiglio e a un piccolo servizio igienico. Scendendo il Gradino si entra in un grande salone con camino, caratterizzato da un'ampia zona conversazione e TV a doppia altezza. il ballatoio di distribuzione del piano superiore si affaccia infatti verso questa zona. La scala è a vista e attraversa la zona a doppia altezza. Una parte di



questo salone invece ha normale soffitto ed è destinata alla funzione pranzo. E' da qui che si accede alla cucina attraverso ben due porte. Questa stanza è grande e luminosa grazie alle grandi aperture di cui una dà accesso diretto al cortile. Dalla zona pranzo si accede anche a un disimpegno che, da un lato porta alla lavanderia che affaccia con portafinestra sul cortile, e dall'altra porta al vano scala privato che dà accesso all'interrato direttamente al posto auto identificato dal Corpo F.

Salendo la scala posta nella zona a doppia altezza del salotto, come già detto, si sbarca sul ballatoio a forma quadrangolare. Da uno dei lato del quadrato si accede alla camera matrimoniale dotata di balcone, bagno in suite e cabina armadio. Un altro lato del ballatoto dà accesso a un ampio disimpegno, che distribuisce tra due camere da letto, entrambe con cabina armadio propria, e uno spazioso bagno.

Tranne che nei locali sanitari, ovunque la casa è pavimentata con parquet a listoni di grandi dimensioni, con alcune zone in gres al Piano Terra.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. doppio vetro

ottimo ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in legno

ottimo ★★★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* persiane a doppia anta realizzate in legno

ottimo ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*citofonico:* video

ottimo ★★★★★★★★★★

*condizionamento:* canalizzato

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

*elettrico:* civile, la tensione è di 220V

buono ★★★★★★★★★★

*gas:* solo fuochi cucina con alimentazione a gas metano. il Corpo C ha un suo contatore autonomo che serve i fuochi della cucina. L'Acqua Calda Sanitaria è prodotta da una caldaia murale posta nella centrale termica che serve tutte e tre le abitazioni. Tale caldaia è alimentata dal contatore gas del Corpo B.

buono ★★★★★★★★★★

*termico:* pompa di calore con alimentazione in corrente elettrica 380V i diffusori sono in a pavimento. Una delle due macchine poste nell'interrato riscalda solo il Corpo C. Questa macchina è posizionata all'interno del posto auto idetinficato dal Corpo F nell'interrato. Attualmente entrambi macchinari sono alimentati da un unico contatore elettrico a 380V. Questa tipologia di riscaldamento si è rivelata costosa nella gestione.

nella media ★★★★★★★★★★

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
Locali abitabili Piano Primo	142,62	x	100 %	=	142,62
Locali abitabili Piano Terra	147,62	x	100 %	=	147,62



Scala interna privata da P. Terra a P. Interrato	9,85	x	75 %	=	7,39
Balcone Piano Primo	5,96	x	30 %	=	1,79
Vano d'ingresso esterno coperto	2,35	x	35 %	=	0,82
<b>Totale:</b>	<b>308,40</b>				<b>300,24</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: Attico  
Indirizzo: Via Taramelli 34 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 7 %  
Prezzo: 260.400,00 pari a 1.627,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: Loft  
Indirizzo: Via 29 Maggio 187 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 185  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 332.500,00 pari a 1.797,30 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: villa unifamiliare  
Indirizzo: Via Abramo Lincoln 15 Legnano  
Superfici principali e secondarie: 197  
Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 1.878,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 333.000,00 pari a 1.690,36 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: riferito a Ville e Villini in stato conservativo normale in zona centrale PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA - II semestre 2021

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta

Offerta: ampia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.900,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta

Offerta: ampia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della valutazione si utilizzerà il valore medio rilevato al metro quadrato rispetto ai valori ottenuti dalle fonti sopra riportate e dalle interviste agli operatori immobiliari della zona.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	300,24	x	1.694,13	=	<b>508.642,20</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 508.642,20</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 508.642,20</b>
---	---------------------

BENI IN LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, QUARTIERE SAN MARTINO

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO D

**posto auto** a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La parte di piano interrato dove sono presenti i posti auto è di nuova realizzazione



avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del 2007. Il posto auto identificato dal Corpo D si trova tra il passaggio che porta alla Centrale Termica comune e il posto auto identificato dal Corpo E ed ha le dimensioni utili a posteggiare una sola automobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141 , piano: S1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto  
Coerenze: passaggio comune, passaggio comune, terrapieno cortile comune, altra unità immobiliare di cui al sub 706.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Martino a 50 m.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2550 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona del piano interrato dove si trovano i posti auto è caratterizzata da pareti o pilastri in calcestruzzo o blocchetti in cls con pitturazione bianca. Il pavimento è in battuto di cemento.





## 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
Posto Auto Coperto Singolo	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Utilizzando il prezzo medio al mq dei box (€ 1.075,00) ritenuto corretto per lo stato di ottima conservazione e di buon accesso del posto auto coperto in questione e moltiplicato per mq 10 si ottiene un totale di € 10.750,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta solo se abbinata a immobili residenziali

Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 9.500,00

Valore massimo: 10.500,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta solo se abbinata a immobili residenziali

Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: brevi

Valore minimo: 9.000,00

Valore massimo: 11.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della valutazione si utilizzerà il valore medio rilevato a corpo rispetto ai valori ottenuti dalle fonti sopra riportate e dalle interviste agli operatori immobiliari della zona.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.250,00**

**BENI IN LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, QUARTIERE SAN MARTINO**



**POSTO AUTO****DI CUI AL PUNTO E**

**posto auto** a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La parte di piano interrato dove sono presenti i posti auto è di nuova realizzazione avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del 2007. Il posto auto identificato dal Corpo E si trova a delimitare completamente la zona comune di accesso all'ascensore e alla scala PRIVATI del Corpo B. Ha le dimensioni utili a posteggiare una sola automobile, anche se di dimensioni abbondanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141 , piano: S1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto  
Coerenze: passaggio comune, altra unità immobiliare di cui al sub 705, terrapieno cortile comune, altra unità immobiliare di cui al sub 703, passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Martino a 50 m.

**SERVIZI**

scuola per l'infanzia	intorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2550 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona del piano interrato dove si trovano i posti auto è caratterizzata da pareti o pilastri in calcestruzzo o blocchetti in cls con pitturazione bianca. Il pavimento è in battuto di cemento.

## 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	
Posto Auto Coperto Singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Utilizzando il prezzo medio al mq dei box (€ 1.075,00) ritenuto corretto per lo stato di ottima conservazione e di buon accesso del posto auto coperto in questione e moltiplicato per mq 14 si ottiene un totale di € 15.050,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta solo se abbinata a immobili residenziali

Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 9.500,00

Valore massimo: 10.500,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della tessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta solo se abbinata a immobili residenziali

Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: brevi

Valore minimo: 9.000,00

Valore massimo: 11.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della valutazione si utilizzerà il valore medio rilevato a corpo rispetto ai valori



ottenuti dalle fonti sopra riportate e dalle interviste agli operatori immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.683,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.683,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.683,33**

BENI IN LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, QUARTIERE SAN MARTINO

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO F

posto auto a LEGNANO VIA ROMA 141-143-145, quartiere SAN MARTINO, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso abitativo di cui all'unico lotto è composto da due palazzine fuori terra, una posta su strada e una all'interno del cortile, e da tre posti auto coperti nel piano interrato, con accesso carraio da cortile comune. La parte di piano interrato dove sono presenti i posti auto è di nuova realizzazione avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del 2007. Il posto auto identificato dal Corpo F occupa tutto lo spazio a lato della scala privata del Corpo C che scende al piano interrato. Ha le dimensioni utili a posteggiare un paio di automobili a pettine inclinato, sebbene la superficie sia molto abbondante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 141 , piano: S1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2022 Pratica n. MI0111919 in atti dal 30/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111919.1/2022) effettuata dall'Esperto  
Coerenze: mappale 574, scala privata di cui al sub. 704, passaggio comune, terrapieno cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Martino a 50 m.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

farmacie

buono ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2550 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona del piano interrato dove si trovano i posti auto è caratterizzata da pareti o pilastri in calcestruzzo o blocchetti in cls con pitturazione bianca. Il pavimento è in battuto di cemento.

## 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
Posto Auto Coperto Doppio	39,00	x	100 %	=	39,00
<b>Totale:</b>	<b>39,00</b>				<b>39,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Utilizzando il prezzo medio al mq dei box (€ 1.075,00) ritenuto corretto per lo stato di ottima conservazione e di buon accesso del posto auto coperto in questione e moltiplicato per mq 39 si ottiene un totale di € 41.925,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della stessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta solo se abbinata a immobili residenziali



Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 17.000,00

Valore massimo: 19.000,00

agente immobiliare che si occupa di immobili della stessa tipologia e nella stessa zona di quelli oggetto di perizia

Domanda: discreta solo se abbinata a immobili residenziali

Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: brevi

Valore minimo: 16.000,00

Valore massimo: 18.000,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della valutazione si utilizzerà il valore medio rilevato a corpo rispetto ai valori ottenuti dalle fonti sopra riportate e dalle interviste agli operatori immobiliari della zona.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>25.341,67</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 25.341,67</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 25.341,67</b>
---	---------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ricordando che la stima è riferita alla data odierna, il CTU sceglie il metodo di stima del valore di mercato. Questo avuto riguardo alla natura, alla destinazione del bene e tenuto conto delle caratteristiche e dello stato dell'immobile stesso. La sottoscritta ha svolto un'accurata indagine, raccogliendo dati dagli operatori immobiliari riguardo listini e ulteriori valutazioni fatte in zona nel recente periodo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di LEGNANO, agenzie: LEGNANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

#### 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	105,30	0,00	178.391,89	178.391,89
B	appartamento	243,01	0,00	411.693,07	411.693,07
C	villa singola	300,24	0,00	508.642,20	508.642,20
D	posto auto	10,00	0,00	10.250,00	10.250,00
E	posto auto	14,00	0,00	11.683,33	11.683,33
F	posto auto	39,00	0,00	25.341,67	25.341,67
				<b>1.146.002,16 €</b>	<b>1.146.002,16 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
il compendio è pignorato nella sua interezza

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 80.950,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.065.052,16**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 53.252,61**  
**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.011.799,56**  
 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: **€. 1.011.799,56**

data 14/06/2022

il tecnico incaricato  
LORENA MARIA CIAPPARELLI

