



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch.Pierluigi Quadrelli

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
151/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO via Milano 72, della superficie commerciale di **128,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO compreso in contesto cortilizio sito nel Comune di Legnano in via milano n. 72 ,della superficie comparata di mq **106,5** compreso cantina e terrazzo coperto, oltre a BOX in muratura sito sul fondo del cortile di totali mq 55, comparati **27,5** - TOTALI MQ 128,15 - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà della Sig.ra Naghoum Badya.

Situato in zona semicentrale è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto al piano primo, raggiungibile con scala "condominiale" anche se per unico transito ed utilizzo diretto all'appartamento in questione

Il bene in oggetto è un appartamento di quattro locali più servizio posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra che comprende complessivamente due alloggi.

Tutti i dettagli morfologici dell'alloggio, quali pavimenti, impianti, dotazioni varie nonché serramenti finestre porte sono descritti al punto A della presente relazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 280 cm

.Identificazione catastale:

foglio 33 particella 284 sub. 702 (catasto fabbricati) , categoria A/3, classe 3, consistenza 5, vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO 72 LEGNANO, piano: T , S1 intestato a NAGHOUM Badya nata in Marocco il 10/11/1976

c,f, NGHBDY76S50Z330W*, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da Nord in senso orario strada comunale Via Milano , A.u.i. mapp. 284, cortile comune mapp. 286, A.u.i. mapp. 285,mapp. 284

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni 40/50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 340 - 285

S1.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 284 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 72 Comune di LEGNANO (MI), piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Coerenze: da Nord in senso orario strada comunale Via Milano , A.u.i. mapp. 284, cortile comune mapp. 286, A.u.i. mapp. 285,mapp. 284

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.533,45
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.533,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.533,45
Data della valutazione:	12/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 Alla data del sopralluogo, giovedì 27 luglio 2023, l'immobile risulta occupato dall'esecutato
 In presenza del Dott. Filippo Teseo della G.I.V.G. si è effettuato l'accesso al bene in oggetto, eseguiti gli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico.
 Da parte del proprietario, Sig.ra Naghoum Badya , si è ricevuta tutta la collaborazione necessaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 01/06/2004 a firma di Paolo Lovisetti Notaio in Milano ai nn. REP. 275586 , RACC. 36771 di repertorio, iscritta il 01/06/2004 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 78316, R.P. 18251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 224.000,00.

Importo capitale: 112.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08.

In data 30/10/2009 il Sig. Maataoui Abdelali ha provveduto a trasferire la sua quota di proprietà alla Sig.ra Naghoum Badia giusto atto di compravendita del Notaio Carlo Ferè n.rep. 38658 n. racc. 6748

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/11/2006 a firma di Pubblico Ufficiale : Esatri Esazione Tributi S.p.a. di Milano ai nn. 17028 / 68 di repertorio, iscritta il 11/12/2006 ai nn. 47904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 33.747,86.

Importo capitale: 16.873,93.

La formalità è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziale di Bergamo ai nn. 2661 di repertorio, trascritta il 17/05/2023 ai nn. 46416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PRECETTO.

La formalità è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08.

Il 19 / 4 / 2023 la notifica dell'istanza dell'atto di PIGNORAMENTO Immobiliare è stata eseguita con consegna a mano alla stessa esecutata

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:	
NESSUNA	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fino al 13.11.2009 la Sig.ra NAGHOUM BADYA nata in Marocco il 10/11/1976 era proprietaria solo della quota di 500/1000.

Con atto notarile del 30.10.2009 il Sig. MAATAOUI ABDELALI ha ceduto la sua quota di 500/1000 alla Sig.ra NAGHOUM BADYA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito (dal 27/05/2004), con atto stipulato il 27/05/2004 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 275585/36770 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a AGENZIA DEL TERRITORIO MILANO 2 ai nn. 39227.

Il titolo è riferito solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito (dal 18/05/1988 fino al 27/05/2004), con atto stipulato il 18/05/1988 a firma di Notaio Novara Angelo ai nn. 275585/36770 di repertorio, trascritto il 31/05/1988 a AGENZIA DEL TERRITORIO di MILANO 2 ai nn. 31151.

Il titolo è riferito solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 500/1000, in forza di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito (dal 27/05/2004 fino al 30/10/2009), con atto stipulato il 30/10/2009 a firma di Notaio Ferè Carlo ai nn. 38658 / 6748 di repertorio, trascritto il 13/11/2009 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 96276.

Il titolo è riferito solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 194/2005** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO ***** , per lavori di Realizzazione di autorimessa via Milano 72 mapp. 284 sub 5-407 del foglio 33, presentata il 21/12/2005 con il n. 194/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Box in muratura per UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

D.I.A. **N. 328/2008** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO ***** , per lavori di Variante alla realizzazione di autorimessa, presentata il 09/10/2008 con il n. 328/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di autorimessa per UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C/C n. 29 del 8 marzo 2017 , l'immobile ricade in zona AREE B - AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE. AREE B1 - TESSUTO CONSOLIDATO DELLA CITTA' COMPATTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Il titolo è riferito solamente al UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08. Catasto Terreni foglio 33 mappali 284 e 407

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON è corretta la scheda catastale relativa al box, attualmente il mappale 407è classificata ancora come AREA URBANA NON EDIFICATA in realtà il box e' già realizzato e deve essere accatastato

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di riapertura pratica edilizia, SANATORIA E termine lavori, Richiesta di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Riapertura pratica edilizia con CILA IN SANATORIA: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA ACCATASTAMENTO BOX SEPARATO DALL'UNITA' ABITATIVA (normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DOCFA E PLANIMETRIA

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuovo DOCFA con relativa planimetria catastale: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 GIORNI DOPO AVER REGOLARIZZATO CON CILA IN SANATORIA LA PRATICA EDILIZIA

Questa situazione è riferita solamente a BOX DI PERTINENZA DI UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 ore

Questa situazione è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90))

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 ORE

Questa situazione è riferita solamente a UNITA IMMOBILIRE sita a Legnano via Milano n. 72 catasto fabbricati fg. 33 part. 284 sub 702 (ex 284/5 - 407 graffato) piano 1 - S1, cat. A/3, classe 3, di vani 5, rendita E 426,08

BENI IN LEGNANO VIA MILANO 72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via Milano 72, della superficie commerciale di **128,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO compreso in contesto cortilizio sito nel Comune di Legnano in via milano n. 72 ,della superficie comparata di mq **106,5** compreso cantina e terrazzo coperto, oltre a BOX in muratura sito sul fondo del cortile di totali mq 55, comparati **27,5** - TOTALI MQ 128,15 - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà della Sig.ra Naghoun Badya.

Situato in zona semicentrale è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto al piano primo, raggiungibile con scala "condominiale" anche se per unico transito ed utilizzo diretto all'appartamento in questione

Il bene in oggetto è un appartamento di quattro locali più servizio posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra che comprende complessivamente due alloggi.

Tutti i dettagli morfologici dell'alloggio, quali pavimenti, impianti, dotazioni varie nonché serramenti finestre porte sono descritti al punto A della presente relazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 280 cm

.Identificazione catastale:

foglio 33 particella 284 sub. 702 (catasto fabbricati), , categoria A/3, classe 3, consistenza 5, vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO 72 LEGNANO, piano: T , S1 intestato a NAGHOUM Badya nata in Marocco il 10/11/1976

c;f, NGHBDY76S50Z330W*, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da Nord in senso orario strada comunale Via Milano , A.u.i. mapp. 284,

cortile comune mapp. 286, A.u.i. mapp. 285,mapp. 284

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni 40/50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 340 - 285 S1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 284 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 72 Comune di LEGNANO (MI), piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Coerenze: da Nord in senso orario strada comunale Via Milano , A.u.i. mapp. 284, cortile comune mapp. 286, A.u.i. mapp. 285, mapp. 284

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza). Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m
 autostrada distante 1,5 km
 ferrovia distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: tapparelle manua realizzati in pvc
infissi interni: a battente realizzati in pvc con vetro camera 20 mm
manto di copertura: realizzato in tegole tipo marsegliesi con coibentazione in non verificabile
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in non visibile , il rivestimento è realizzato in intonaco alla civile
pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
plafoni: realizzati in latero cemento
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in realizzato in legno tamburato blindato , , gli accessori presenti sono: blindatura di sicurezza di medio livello



Degli Impianti:

antenna collettiva: parabolica conformità: NON disponibile

nella media ★★☆☆☆☆

citofonico: ricevitore / risponditore conformità: NON DISPONIBILE

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: cavi schermati posti in tubi flessibili sotto traccia , la tensione è di 220 V conformità: MANCANTE

nella media ★★☆☆☆☆

fognatura: evacuazione naturale per caduta la reti di smaltimento è realizzata in realizzata in in tubazioni di pvc con recapito in recapito in in fognatura comunale conformità: NON DISPONIBILE

nella media ★★☆☆☆☆

gas: tubazione in rame con alimentazione a impianto distribuzione comunale conformità: NON DISPONIBILE

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: distribuzione sub orizzontale con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata in tubi "gas" in acciaio conformità: NON DISPONIBILE

nella media ★★☆☆☆☆

termico: autonomo con caldaia pensile posta in cucina i diffusori sono in conformità: con alimentazione in gas metano distribuito con rete comunale i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non conforme

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.

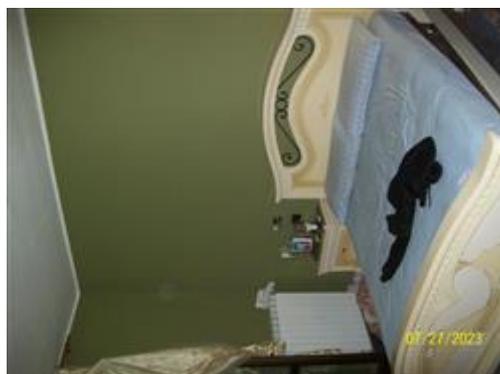
nella media ★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆

travi: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	85,50	x	100 %	=	85,50
CANTINA INTERRATA	21,50	x	20 %	=	4,30
BOX IN COSTRUZIONE	55,00	x	50 %	=	27,50
BALCONE	3,12	x	35 %	=	1,09
TERRAZZO COPERTO	27,90	x	35 %	=	9,77
Totale:	193,02				128,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 15/2018

Descrizione: LOTTO 0001 - APPARTAMENTI IN CORTE CON AUTORIMESSA BENE 0001 - APPARTAMENTO IN CORTE Descrizione: appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio esterno in comune con il subalterno 713 BENE 0002 - APPARTAMENTO IN CORTE Descrizione: appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio esterno in comune con il subalterno 712 BENE 0003 - AUTORIMESSA Descrizione: autorimessa singola nel cortile comune al piano terreno, 1

Indirizzo: Via Giuseppe Pirovano, 220025 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 37.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 9/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al piano rialzato di un edificio condominiale di tre piani fuori terra denominato 'Condominio Milano' composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno oltre a vano uso ripostiglio al piano sottotetto, 1

Indirizzo: via Milano, 3820025 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 140.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 256/2020

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, facente parte del condominio denominato "Legnano Residence Lotto A" con accesso dalla scala C, composto da quattro locali e servizi e due balconi, con annessi e pertinenziali vano cantina interno n. 21 e box-autorimessa privata interno n. 81 posti al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Bonvicino, 3020025 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 143.306,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 143.310,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 248.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE CASAPROFIT VIA MILANO LEGNANO (30/08/2023)

Domanda: MOLTO ALTA

Offerta: BUONA

Tempo di rivendita o di assorbimento: O DI ASSORBIMENTO 3/6 MESI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,16 x 850,00 = **108.933,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.933,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.933,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,16	0,00	108.933,45	108.933,45
				108.933,45 €	108.933,45 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il cespite in questione NON PUO' ESSERE DIVISO PER VENDITA PARZIALE O SEPARATA AVENDO UN SOLO INGRESSO DALL'ANDITO COMUNE E NEMMENO LA SUPERFICIE DI PROPRIETA' POSTA AL PIANO SEMINTERRATO.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.533,45**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.533,45
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:	€. 105.533,45

data 12/09/2023

il tecnico incaricato
Arch.Pierluigi Quadrelli