



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

33/2022

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CIRO ANTONIO BENVENUTI

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 33/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone artigianale a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **1.098,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone artigianale con aree e fabbricati accessori di pertinenza. Della medesima U.I. fanno parte anche i locali ad uso uffici siti al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,20 mt e 3,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.934,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Terra, intestato a [REDACTED] SRL, derivante da VARIAZIONE del 06/10/2003 Pratica n. 767721 in atti dal 06/10/2003 RETTIFICA DELLA CATEGORIA (n. 52240.1/2003)
Coerenze: Da nord in senso orario: via Montebello tramite cortile comune con AUI stessa proprietà, cortile comune con AUI stessa proprietà su 2 lati, sedime ferroviario linea Milano Gallarate.
L'accesso avviene dall'area cortilizia comune.
- foglio 13 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5000, intestato a [REDACTED] LEGNANO, derivante da Tipo Mappale del 13/03/2003 Pratica n. 276979 in atti dal 13/03/2003 (n. 1873.1/2003)
Coerenze: Da nord in senso orario: via Montebello, mapp.35, mapp.435, sede ferroviaria.
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

B appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **136,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale al P1 affaccio a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: via Montebello 45, piano: Primo, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord in senso orario: Sub.709, vano scala comune, Affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà), affaccio su copertura sub.707, sub.709.
L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

C appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale con affaccio a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3



vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà) su due lati, vano scala comune, sub.708.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

D appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **95,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con affaccio a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di H max 3,30 mt-H min. 2.6 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: Sub.711, vano scala comune, Affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà), affaccio su proprietà sub.707, sub.affaccio su 708.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

E appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Renato Brignole SRL)

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con affaccio a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di H max 3,30 mt-H min. 2,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà) su due lati, vano scala comune, sub.710, affaccio su sub.708.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

F deposito artigianale a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **40,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno sottostante sub.707, terrapieno su area comune su due lati, terrapieno sotto sub.707 su due lati.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

G box doppio a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **62,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]



Autorimessa con 4 posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,15 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 113 mq, rendita 396,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune sub.707 su due lati, Sedime ferroviario, cortile comune sub.707.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.539,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 973.833,53
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 973.833,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 973.833,53
Data della valutazione:	03/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

U.I. al sub.707 (capannone) occupato dalla società [REDACTED]

U.I. al sub.708 (appartamento a P1) occupato da [REDACTED] senza titolo.

U.I. al sub.709 (appartamento a P1) occupato da [REDACTED] senza titolo.

U.I. al sub.710 (appartamento a P2) libero.

U.I. al sub.711 (appartamento a P2) libero.

U.I. al sub.712 (deposito a PS1) libero.

U.I. al sub.713 (box) libero.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO identificata al Fg.16, mapp.34, 39. della superficie di Mq 989,90 mq-V 4408,26 mc+62,40 mq-V 149,76 mc., stipulato il 02/03/1990 a firma di Notaio M. Fugazzola ai nn. 65672 di repertorio, trascritto il 21/03/1990 a Milano 2 ai nn. 24743/18379, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED] derivante da Pratica Edilizia n.299/1989.

La formalità è riferita solamente a CT Fg.16 mapp.34, 39 per superficie/volume di pertinenza dei fabbricati esistenti Mq 989,90 mq e 4408,26 mc+ fabbricato da erigere 62,40 mq e 149,76 mc..

Il Foglio catastale riportato nell'atto risulta n.16 mentre attualmente il Foglio catastale risulta n.13.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO identificata al CT Fg.16 mapp.34, 39. della superficie di Mq 190 (110 mq interni + 80 mq esterni), stipulato il 27/03/1990 a firma di Notaio M. Fugazzola ai nn. 66298 di repertorio, trascritto il 04/04/1990 a Milano 2 ai nn. 28897/21307, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED] derivante da Pratica Edilizia n.299/1989.

La formalità è riferita solamente a Mq 190 di superficie a parcheggio (110 mq interni alla recinzione + 80 mq esterni alla recinzione in fregio alla via Montello)..

Il Foglio catastale riportato nell'atto risulta n.16 mentre attualmente il Foglio catastale risulta n.13.

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 **legale** attiva, [REDACTED]
repertorio, iscritta il [REDACTED]

Importo ipoteca: 226038,04 €

Importo capitale: 113019,02 €

La formalità è riferita solamente a CF Fg.13, mapp.34 sub.707. Per quota 1/1 diritto di proprietà.

ipoteca **legale** attiva, [REDACTED]

Importo ipoteca: €1.066.617,80.

Importo capitale: €533.308,90.

La formalità è riferita solamente a CF Fg.13, mapp.34, sub.707, 709, 711, 710, 708, 712, 713. Per quota 1/1 diritto di proprietà.

ipoteca , [REDACTED]

Importo capitale: 135'000'000 Lire .

La formalità è riferita solamente a CT Fg.13 mapp.34, mapp.39. NCEU Fg.13, mapp.34/1, mapp.34/2.

ipoteca **volontaria** cancellata, [REDACTED]

Importo capitale: Lire 35'000'000,00.

La formalità è riferita solamente a CT Fg.13, mapp.34 sub.a, 39. Su detti mappali sono in corso di costruzione fabbricati non ancora allibrati al NCEU.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trasformazione società [REDACTED]
 04/12/1985 a firma di Notaio M. Fugazzola ai nn. 24708/2543 di repertorio, trascritta il 31/12/1985 a Milano 2 ai nn. 71247/53919, a favore di [REDACTED]
 C, derivante da Atto di trasformazione di società

712 PIGNORAMENTO ESATTORIALE, stipulata il 28/04/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 2536715/6822 di repertorio, trascritta il 02/05/2022 a Milano 2 ai nn. 60612/40938, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a CF Fg.13, mapp.34, sub.707, 708, 709, 710, 711, 712, 713. Per quota 1/1 diritto di proprietà.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita terreno (dal 26/06/1975), con atto stipulato il 26/06/1975 a firma di Dr. L. Fenaroli ai nn. 8719 di repertorio, registrato il 15/07/1975 a Legnano ai nn. 3041, trascritto il 22/07/1975 a MILANO 2 ai nn. 26323/22880. Il titolo è riferito solamente a CT Fg.13 mapp.34 e mapp.39..

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Cessione (dal 14/12/1977), con atto stipulato il 14/12/1977 a firma di Dr. L. Fenaroli ai nn. 15603 di repertorio, trascritto il 11/01/1978 a MILANO 2 ai nn. 2018/1748.

Il titolo è riferito solamente a Piccola porzione di area sita in comune di Legnano al CT Fg.13, mapp.34/b.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di cessione (dal 27/10/2003), con atto stipulato il 27/10/2003 a firma di Segretario Generale Comune di Legnano ai nn. 33669/33669 di repertorio, trascritto il 05/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 160022/95770.

Il titolo è riferito solamente a CF Fg.13, mapp.523 - Terreno consistenza 215 mq via Montebello 45.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area viene considerata come di pertinenza dell'U.I. di cui al sub.707.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE 299/1989** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un box ad uso deposito attrezzi per attività artigianale, presentata il 30/10/1989 con il n. 299/32836/3764 di protocollo, rilasciata il 05/04/1990, agibilità del 09/02/1995 con il n. 16572/1570 di protocollo

Autorizzazione N. **PE 215/1975**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione recinzione sul terreno di proprietà della Ditta [REDACTED] in via Montebello mapp.34-39 Fg.13., presentata il 13/10/1975, rilasciata il 15/12/1975

Concessione edilizia N. **PE 95/1979**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione tratto fognatura sulla sede stradale di via Montebello., presentata il 26/04/1979 con il n. 8694/540 di protocollo, rilasciata il 10/05/1979

Costruzione industriale con capannone, uffici, abitazione custode e servizi sulla proprietà sita in via Montebello mapp.34-39 Fg.13 N. **PE 101/1979** e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 18/04/1979 con il n. Prot.8127/549 di protocollo, rilasciata il 10/05/1979, agibilità del 06/02/1985 con il n. Prot.18395/423 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ripostigli, uffici, magazzino, officina, spogliatoi, servizi.

Concessione Edilizia N. **CE 27/1985** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento fabbricato industriale, costruzione servizi igienici, spogliatoi, magazzino., presentata il 13/03/1985 con il n. Prot.27/633/494 di protocollo, rilasciata il 04/06/1985.

Nel magazzino non risulta ammessa la permanenza di persone (All.05d2).

Concessione edilizia N. **CE 39/1985** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Sopralzo dell'esistente fabbricato per la formazione di 2 U.I. di complessivi 6 locali e servizi., presentata il 02/04/1985 con il n. Prot. 39/8072/671 di protocollo, rilasciata il 17/06/1986, agibilità del 15/06/1988 con il n. Prot. 5463/786 di protocollo.

Presentazione domanda 02/04/1985 prot. 39/8072/671 e 28/04/1986 prot.15592/2994.

Concessione edilizia N. **CE 78/1985** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione autorimessa prefabbricata., presentata il 05/06/1985 con il n. Prot. 78/14800/1214 di protocollo, rilasciata il 01/07/1985.

Edificio non presente alla data del sopralluogo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.29 del 08.03.2017 efficace da 28.06.2017. Variante approvazione da Commissario Straordinario n.25 del 17.07.2020 efficace da 26.08.2020., l'immobile ricade in zona Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale. Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione resid. Area per la mobilità. Sedime ferroviario. Fascia di rispetto ferroviario.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14, 29 NTA Piano delle Regole. Art.2, 13 NTA Piano dei Servizi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura con serramenti balcone angolo sud-ovest U.I. sub.710 a P1. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione serramenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione comprensiva di smaltimento e oneri : €1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - Modifica aperture piano primo (sub.708). 2 - Modifica divisori interni (sub.709) 3 - Modifica accesso da via Montebello. Modifica giacitura parcheggi esterni all'area come da vincolo asservimento (All.03i, All.05g1) (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta titolo in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €600,00
- Redazione pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub.708, sub.709, sub.707.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricati inseriti in planimetria catastale ma privi di titolo abilitativo. All.02o - indicata con n.5 (tettoia nord, costruzioni accessorie lato ovest, costruzioni accessorie a nord e a sud fabbricato ad uso box (All.02u) All.02o - indicati con n.06 (fabbricati accessori). All.02u - fabbricati a nord e a sud vano indicato come autorimessa. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Da aggiornare le planimetrie catastali a seguito di rimozione fabbricati privi di titolo abilitativo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia priva di titolo abilitativo (All.02o - indicata con n.5). Fabbricati accessori privi di titolo abilitativo (All.02o - indicati con n.6). Fabbricati accessori a nord (tettoia aperta) e a sud U.I. (box) sub.713 (All.02u).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione comprensiva di smaltimento e oneri di tettoia (All.02o - indicata con n.5): €5.000,00
- Demolizione comprensiva di smaltimento e oneri di fabbricati accessori lato ovest (All.02o - indicati con n.6): €3.000,00
- Demolizione comprensiva di smaltimento e oneri fabbricati a nord e sud U.I. di cui al sub.713 indicata con autorimessa.: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub.707 e sub.713.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **1.098,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone artigianale con aree e fabbricati accessori di pertinenza. Della medesima U.I. fanno parte anche i locali ad uso uffici siti al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,20 mt e 3,20 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.934,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Terra, intestato a [REDACTED] SRL, derivante da VARIAZIONE del 06/10/2003 Pratica n. 767721 in atti dal 06/10/2003 RETTIFICA DELLA CATEGORIA (n. 52240.1/2003)
Coerenze: Da nord in senso orario: via Montebello tramite cortile comune con AUI stessa proprietà, cortile comune con AUI stessa proprietà su 2 lati, sedime ferroviario linea Milano Gallarate.
L'accesso avviene dall'area cortilizia comune.
- foglio 13 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5000, intestato a [REDACTED] LEGNANO, derivante da Tipo Mappale del 13/03/2003 Pratica n. 276979 in atti dal 13/03/2003 (n. 1873.1/2003)
Coerenze: Da nord in senso orario: via Montebello, mapp.35, mapp.435, sede ferroviaria.
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della	
--------------------------	-------------------	--



	media	
ferrovia distante 1,6 km	al di sopra della	
	media	
autostrada distante 2,3 km	al di sopra della	
	media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone artigianale costituito da unico vano (con due altezze differenti 5,20 mt e 3,20 mt) comprendente area cortilizia comune ad altre U.I. e fabbricati accessori di pertinenza. Della medesima U.I. fanno parte anche i locali ad uso uffici siti al piano terra.

Al piano terra (accesso dall'interno del capannone) è presente un pozzetto con pareti in cls e fondo in terra dell'altezza 4,30 mt circa diametro 1 mt circa. Sul fondo si rileva presenza di acqua (circa 30 cm). La proprietà segnala utilizzo per scopi funzionali alle lavorazioni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Capannone: cemento liscio. Uffici: piastrelle in ceramica.

nella media

infissi esterni: Capannone: portoni a battente + Serramenti Uglass. Uffici, deposito, spogliatoio: alluminio e vetrocamera con inferriate. realizzati in alluminio

nella media

infissi interni: a battente realizzati in Uffici, Spogliatoi: alluminio e vetro

nella media

plafoni: realizzati in Capannone: controsoffittatura isolante.

nella media

protezioni infissi esterni: Uffici: Grate metalliche
manto di copertura: realizzato in Capannone: parte con pavimentazione (terrazzo U.I. sub.708) parte in pannelli metallici coibentati. Deposito e spogliatoio: manto in guaina impermeabilizzante.. Non è stato possibile accertare se al di sotto dei pannelli coibentati del capannone sia presente copertura in fibrocemento.

nella media

nella media

Degli Impianti:

elettrico: Capannone, spogliatoi, deposito: esterno. Uffici: sottotraccia.

nella media

citofonico:

nella media

termico: Capannone: autonomo. Uffici: autonomo con alimentazione in Metano i diffusori sono in Capannone: ad aria. Uffici: termosifoni in ghisa

nella media



fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

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
Capannone	540,00	x	100 %	=	540,00
Uffici	160,00	x	200 %	=	320,00
Spogliatoio	40,00	x	80 %	=	32,00
Deposito	88,00	x	50 %	=	44,00
Tettoie a sud	90,00	x	30 %	=	27,00
Area di pertinenza (fino alla superficie del laboratorio, degli uffici, degli spogliatori e del deposito)	828,00	x	10 %	=	82,80
Area di pertinenza (oltre la superficie del laboratorio, degli uffici, degli spogliatoi e del deposito)	2.632,00	x	2 %	=	52,64
Totale:	4.378,00				1.098,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari

Descrizione: capannone

Indirizzo: via Roma

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 285.000,00 pari a 570,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
 Descrizione: Capannone
 Superfici principali e secondarie: 500
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 900,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 405.000,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
 Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate
 Descrizione: Capannone industriale normale
 Indirizzo: Zona periferica
 Superfici principali e secondarie: 500
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 700,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 332.500,00 pari a 665,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.098,44 x 550,00 = **604.142,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 604.142,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 604.142,00**

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **136,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Appartamento ad uso residenziale al P1 affaccio a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:



- foglio 13 particella 34 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: via Montebello 45, piano: Primo, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord in senso orario: Sub.709, vano scala comune, Affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà), affaccio su copertura sub.707, sub.709.
L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con affaccio a sud.

Degli Impianti:

termico: Riscaldamento comune con sub.709 (altro appartamento a P1). con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Acqua calda sanitaria: in cucina da caldaia, in bagno da scaldabagno elettrico privato.

nella media 

citofonico:

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

nella media 

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio anodizzato + vetro singolo + tapparelle in PVC + zanzariere

al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in Piastrelle in gres

nella media 

rivestimento interno: posto in Bagno, cucina realizzato in piastrelle ceramica

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	99,00	x	100 %	=	99,00
Terrazzo	124,00	x	30 %	=	37,20
Totale:	223,00				136,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 21



Superfici principali e secondarie: 92
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.293,48 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 107.100,00 pari a 1.164,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
 Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Zona periferica
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Zona periferica
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,20 x 1.050,00 = **143.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.010,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 143.010,00**

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale con affaccio a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà) su due lati, vano scala comune, sub.708.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 1,6 km	al di sopra della media	
autostrada distante 2,3 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
-------------------	-------------	--



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con affaccio a nord.

Degli Impianti:

termico: Riscaldamento comune con sub.708 (altro appartamento al P1). con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Acqua calda sanitaria privata con boiler elettrico.

citofonico:

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio anodizzato + vetro singolo + tapparelle in PVC + zanzariere

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in Bagno, cucina realizzato in piastrelle ceramica

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 sub.709	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 23/01/2023
 Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 21
 Superfici principali e secondarie: 92
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.293,48 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 107.100,00 pari a 1.164,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
 Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Zona periferica
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Zona periferica
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.050,00 = **56.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.700,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 56.700,00

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **95,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con affaccio a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di H max 3,30 mt-H min. 2.6 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Secondo, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: Sub.711, vano scala comune, Affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà), affaccio su proprietà sub.707, sub.affaccio su 708.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 1,6 km	al di sopra della media	
autostrada distante 2,3 km	al di sopra della media	



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con affaccio a sud.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

rivestimento interno: posto in Bagno, cucina realizzato in piastrelle ceramica

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

infissi esterni: ante scorrevoli e fissi realizzati in Alluminio anodizzato + vetro singolo + tapparelle in PVC + zanzariere. Chiusura affaccio del terrazzo lato sud.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

plafoni: realizzati in Legno. Cucina, soggiorno, camere

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Degli Impianti:

termico: radiatori con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa. Riscaldamento in comune con sub.711 altro appartamento a P2. ACS privata con boiler elettrico.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

condizionamento: con diffusori in Solo nella camera sud-est.. Non è stato possibile accertare il funzionamento.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

citofonico:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Terrazzo	7,50	x	30 %	=	2,25



Totale:	100,50	95,25
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 21

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.293,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.164,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,25 x 1.050,00 = **100.012,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.012,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.012,50**

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con affaccio a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di H max 3,30 mt-H min. 2,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su area cortilizia comune (stessa proprietà) su due lati, vano scala comune, sub.710, affaccio su sub.708.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	



scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 1,6 km	al di sopra della media	
autostrada distante 2,3 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con affaccio a nord.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media	
-------------	--

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio anodizzato + vetro singolo + tapparelle in PVC + zanzariere

al di sotto della media	
-------------------------	--

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media	
-------------	--

rivestimento interno: posto in Bagno, cucina realizzato in piastrelle ceramica

nella media	
-------------	--

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in a metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Riscaldamento in comune con sub.711 (altro appartamento a P2).

nella media	
-------------	--

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale

nella media	
-------------	--

citofonico:

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	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 21

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.293,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.164,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

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



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 1.050,00 = **55.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.650,00**

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

deposito artigianale a LEGNANO via Montebello 45, della superficie commerciale di **40,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno sottostante sub.707, terrapieno su area comune su due lati, terrapieno sotto sub.707 su due lati.

L'accesso avviene dall'area cortilizia comune attraverso gli spazi al PT destinati ad uffici e al vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

mediocre 



ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 1,6 km	al di sopra della media	
autostrada distante 2,3 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito diviso in due locali sito al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	
---	-------------	--

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
--	-------------	--

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio/metallo con vetro singolo	nella media	
--	-------------	--

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> esterno. La proprietà ha segnalato l'allaccio alla rete elettrica con linea trifase tensione 380 V.	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
Deposito	81,00	x	50 %	=	40,50



Totale:	81,00	40,50
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023
Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 21
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.293,48 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 107.100,00 pari a 1.164,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Zona periferica
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Zona periferica
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,50 x 1.050,00 = **42.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.525,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.525,00**

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 45

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO G

box doppio a LEGNANO via Montebello 45 della superficie commerciale di **62,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Autorimessa con 4 posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,15 mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 34 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 113 mq, rendita 396,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO n. 45, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune sub.707 su due lati, Sedime ferroviario, cortile comune sub.707.
L'accesso avviene dall'area cortilizia comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Varese, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco e Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/01/2023
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: Box
Indirizzo: Periferia
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 866,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 12.350,00 pari a 823,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
Descrizione: Box
Indirizzo: Periferia
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 14.600,00 pari a 811,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 13.870,00 pari a 770,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare-Agenzia delle Entrate
Descrizione: Box
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 833,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 14.250,00 pari a 791,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per



mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,40 x 700,00 = **43.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Milano

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	capannone artigianale	1.098,44	0,00	604.142,00	604.142,00
B	appartamento	136,20	0,00	143.010,00	143.010,00
C	appartamento	54,00	0,00	56.700,00	56.700,00
D	appartamento	95,25	0,00	100.012,50	100.012,50
E	appartamento	53,00	0,00	55.650,00	55.650,00
F	deposito artigianale	40,50	0,00	42.525,00	42.525,00
G	box doppio	62,40	0,00	43.680,00	43.680,00
				1.045.719,50 €	1.045.719,50 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione del valore per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-5%	-52.285,98
		52.285,98 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 19.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 973.833,53**

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: **€ 973.833,53**

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: **€ 973.833,53**

data 03/04/2023

il tecnico incaricato
CIRO ANTONIO BENVENUTI

