

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 714/2016

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di appartamento uso abitazione, composto da 4 locali oltre servizi e balconi, della superficie commerciale di **198,00 m²**, sito a Legnano in via Carlo Cattaneo n° 129, piano terzo.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Legnano, foglio 29, **particella 8 sub. 105**, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 190 m² (escluse aree scoperte 183 m²), rendita 1.208,51 euro, indirizzo catastale via Carlo Cattaneo n. 129, piano: 3, intestato a [REDACTED] derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie;
- costituzione di abitazione del 29/09/1986 in atti dal 15/03/2005.

Coerenze: affaccio su via Carlo Cattaneo; affaccio sul mappale 9; altro fabbricato al mappale 11; affaccio su copertura unità immobiliare ad uso box auto e su cortile comune.

Alla particella 8 del Catasto Fabbricati è correlato il mappale di Catasto Terreni individuato al foglio 29 con la particella 8, qualità Ente Urbano, superficie are 2 e centiare 99, derivante da variazione d'ufficio in atti dal 22/04/1996 (T.M. 1865/85), che ha comportato la soppressione delle particelle 21, 141, 142, 162.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.960,00
Data della valutazione:	26/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15 maggio 2017), l'immobile risultava libero.



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

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.**

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria attiva, iscritta il 04/08/2011 a Milano 2^ ai nn. 94.509/21.830, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A., C.F. 00774500151, con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza San Fedele 4, contro C [REDACTED]
[REDACTED] terzo datore di ipoteca, derivante da contratto di mutuo fondiario ipotecario (ai sensi dell'art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/93), stipulato il 03/08/2011 con atto Dott.ssa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, rep. 31.507, racc. 21.631, registrato a Legnano il 03/08/2011 al n. 4745 serie 1T.
Importo ipoteca: € 630.000,00.
Importo capitale: € 350.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.

Il CREDITO ARTIGIANO S.P.A. si è trasformato nel CREDITO VALTELLINESE Società Cooperativa, C.F. 00043260140, con sede legale a Sondrio in piazza Quadrivio 8, a seguito di fusione per incorporazione con atto Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, in data 29/08/2012, rep. 204.742, racc. 27.540.

Debitore non datore di ipoteca è la società

L'ipoteca grava sugli immobili di cui ai subalterni 101, 105 e 106, incluse anche tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni degli immobili cauzionali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 18/11/2016 a Milano 2^ ai nn. 130.965/82.997, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA, C.F. 00043260140, con sede in Sondrio, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 28/10/2016 rep. 11.614.

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:

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare non è costituito in condominio e non è soggetto a forme di amministrazione. L'importo delle spese medie annue relative alla gestione e alla manutenzione delle



parti comuni non è conosciuto al sottoscritto Perito.

A titolo informativo, si segnala che nel contratto di locazione dell'appartamento del primo piano è previsto un rimborso spese annuo per servizi comuni, quantificato in 1.800,00 euro.

In seguito alla vendita all'asta delle unità immobiliari, dovrà necessariamente essere costituito il condominio, formate le tabelle millesimali e nominato il relativo amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ era proprietario dell'immobile, per l'intera quota, da oltre 20 anni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuta a _____ in virtù dei seguenti atti:

- in data 01/09/1956, con atto di compravendita a rogito Dott. Andrea Fugazzola, notaio in Legnano, rep. 14.912, registrato a Legnano il 19/09/1956 al n° 305 e trascritta a Milano I il 27/09/1956 ai nn. 36.515/30.770, _____

_____ per la quota di 1/3 ciascuno, acquistava dalla società

_____, con sede in _____ l'appezzamento di terreno distinto con il mappale 1615/d di are 6 e centiare 10, ubicato in Legnano viale Sabotino angolo prolungamento di via C. Cattaneo;

- in data 13/08/1959 veniva approvato, dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano, il frazionamento del mappale 1615/d nei mappali 1615 sub. d, sub. as, sub. at, sub. au e sub. av.;

- in data 20/11/1959, con scrittura privata di cessione di quote in autentica Dott. Giuseppe Martucci Clavica, notaio in Busto Arsizio, rep. 1.436, registrato a Busto Arsizio il 01/12/1959 al n. 9605 vol. 183 e trascritto a Milano I il 15/12/1959 ai nn. 54.468/44.067, i _____ modificavano le relative quote di proprietà. In particolare, il _____ acquistava dal padre e dal fratello le rispettive quote di proprietà di 1/3 ciascuno della casa di recentissima costruzione composta di 5 vani oltre servizi, non ancora censita al catasto urbano, con annesso piccolo terreno, individuata in catasto terreni con i mappali 1615 sub. as e 1615 sub. au, e acquistava dal padre la relativa quota di 1/6 del terreno individuato con il mappale 1615 sub. d. Contestualmente il _____ propria quota di 1/3 del terreno mappale 1615 sub. at. Per effetto di tale scrittura privata, _____ diventava proprietario dell'intera quota della porzione settentrionale del lotto, con casa di abitazione di recentissima costruzione; il _____ diventava proprietario della porzione meridionale, ineditata, mentre la porzione centrale, corrispondente all'attuale vano scala, diventava comune ai due fratelli;

- successivamente, venivano attribuiti ai lotti di terreni i numeri 142 (porzione settentrionale di centiare 78, di proprietà _____), 162 (porzione centrale di centiare 31, in comune), 8 (porzione meridionale di centiare 94, di proprietà _____), 141 (cortile comune di centiare 80), 21 (di centiare 16) e 9 (fascia di rispetto stradale di are 2 e centiare 70);

- con denuncia del 05/03/1965, in atti dal 21/01/1994 e dal 15/03/2005, venivano costituite al Catasto Fabbricati le unità immobiliari di proprietà del _____, con le schede prot. 784 (particella 8 sub. 1), 785 (particella 8 sub. 2), 786 (particella 8 sub. 3), 787 (particella 8 sub. 4) e 2113 (particella 8 sub. 5);

- con atto del 26/07/1965 a rogito Dott. Andrea Fugazzola, notaio in Legnano, rep. 50.367, registrato a Legnano il 10/08/1965 al n. 1254 vol. 57 Atti Pubblici, _____ l'appartamento posto a piano terra con ripostiglio sotterraneo distinto al Catasto Fabbricati con la particella 8 sub. 2;



- con denuncia del 27/04/1966, in atti dal 15/03/2005, venivano costituite al Catasto Fabbricati le unità immobiliari di proprietà del [REDACTED] con le schede prot. 986 (particella 8 sub 702), 987 (particella 8 sub. 701) e 988 (particella 8 sub. 703);
- in data 17/05/1966, con atto di compravendita a rogito Dott. Andrea Fugazzola, notaio in Legnano, rep. 53.182, registrato a Legnano il 06/0/1966 al n. 1070 vol. 59 e trascritto a Milano 1 il 10/08/1966 ai nn. 44.520/33.421, il [REDACTED] l'appartamento posto a piano terra con ripostiglio sotterraneo distinto al Catasto Fabbricati con la particella 8 sub. 2;
- in data 25/10/1974, con atto Dott. Andrea Fugazzola, notaio in Legnano, rep. 86.221, registrato a Legnano il 14/11/1974 al n. 2575 e trascritto a Milano 2 il 21/11/1974 ai nn. 51.171/44.380, [REDACTED] un negozio con retro e servizio al piano terra, distinto con la particella 8 sub. 1, un appartamento posto al piano primo con due vani uso sgombero al piano interrato, distinto con la particella 8 sub. 3, un appartamento posto al piano secondo, distinto con la particella 8 sub. 4, un box auto al piano terra, distinto con la particella 8 sub. 5. Per effetto di tale atto [REDACTED] diventava unico proprietario di tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato;
- in data 29/09/1986 veniva presentata denuncia per frazionamento e fusione che comportava la soppressione delle particelle 8 sub. 1, sub. 3, sub. 701, sub. 702 e sub. 703 e la creazione delle attuali particelle 8 sub. 101, sub. 102, sub. 103, sub. 104, sub. 105 e sub. 106;
- a seguito di presentazione di tipo mappale 1865/85, con variazione d'ufficio in data 22/04/1996 i mappali di catasto terreni n. 21, 141, 142, e 162 venivano soppressi e accorpati nell'unico mappale 8, qualità ente urbano di are 2 e centiare 99.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n° 21/1958, per lavori di costruzione uso abitazione e magazzino in via Cattaneo, presentata [REDACTED] il 29/01/1958.

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha potuto reperire il fascicolo della pratica. Con riferimento alle successive pratiche edilizie, si può affermare che trattasi della porzione settentrionale dell'attuale fabbricato, d'angolo tra via Cattaneo e viale Sabotino, insistente sull'ex mappale 142, e della porzione centrale corrispondente al vano scala, insistente sull'ex mappale 162. La porzione meridionale e i box risultavano ancora non edificati.

P.E. n° 421/1961, per lavori di sopralzo casa d'abitazione in via Cattaneo angolo viale Sabotino, presentata da [REDACTED] il 20/11/1961.

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha potuto reperire il fascicolo della pratica. Si può affermare che trattasi del sopralzo della porzione settentrionale dell'attuale fabbricato, d'angolo tra via Cattaneo e viale Sabotino, insistente sull'ex mappale 142, e della porzione centrale corrispondente al vano scala, insistente sull'ex mappale 162. La porzione meridionale e i box risultavano ancora non edificati.

Autorizzazione Edilizia n° 304/1962, rilasciata il 23/08/1962 a [REDACTED] per lavori di costruzione di un muro di cinta e di un rustico, a seguito di domanda presentata il 09/08/1962 prot. 304/20964.

Trattasi della recinzione, non più esistente, lungo il tratto meridionale del confine con il mappale 9, e dell'attuale box auto posto in prossimità dell'angolo sud-occidentale della proprietà.

P.E. n° 158/1963, per lavori di ampliamento casa d'abitazione in via Sabotino angolo via Cattaneo, presentata da [REDACTED] il 24/04/1963.

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha potuto reperire il fascicolo della pratica. E' possibile affermare che trattasi della porzione meridionale dell'attuale fabbricato.

P.E. n° 247/1974, per modifiche in viale Sabotino angolo via Cattaneo sui mappali 141 e 142, presentata da [REDACTED] il 29/08/1974.



L'Ufficio Tecnico Comunale non ha potuto reperire il fascicolo della pratica. Non è possibile stabilire la natura delle opere autorizzate e quali unità immobiliari riguardano.

Autorizzazione Edilizia n° 205/1975 rilasciata il 20/10/1975 a [REDACTED] do, per lavori di modifica e sistemazione struttura del tetto, a seguito di domanda presentata il 01/10/1975 prot n. 205/24317/1155.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto reperire unicamente il provvedimento di autorizzazione, ma non i disegni di progetto.

Denuncia di opere interne (art. 48 L. 47 del 28/02/1985) n° P.E. 439/1985, per lavori di demolizione tavolati e loro ricostruzione in modo tale da ridistribuire in modo funzionale i vani ad uso abitazione, nell'immobile sito in viale Sabotino angolo via C.Cattaneo (mappali 8-9 fg. 29), presentata da [REDACTED] il 22/11/1985 prot. 30642/2745.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto reperire unicamente la dichiarazione protocollata, ma non gli elaborati grafici di progetto.

Condono Edilizio n° 68/1986, intestato a [REDACTED] per modifiche interne ed esterne in via Cattaneo 129.

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha potuto reperire il fascicolo della pratica.

Condono Edilizio n° 69/1986, intestato a [REDACTED] per modifica uso abitazione del sottotetto in via Cattaneo 129.

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha potuto reperire il fascicolo della pratica.

Autorizzazione n° 1953/87, rilasciata il 14/07/1987 a [REDACTED] per la costruzione provvisoria di una veranda sulla proprietà sita in viale Sabotino, a seguito di domanda presentata il 07/04/1987 prot. 10910/1209.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto reperire unicamente il provvedimento di autorizzazione e l'atto notarile di impegnativa, ma non gli elaborati grafici di progetto.

Trattasi di struttura mobile coperta a titolo precario, realizzata sul confinante mappale 9, in adiacenza alla costruzione e costituente pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ristorante (particella 8 sub. 101). Per l'ottenimento dell'autorizzazione, è stata presentata dichiarazione unilaterale di concessione a titolo precario, con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 37640 in data 01/07/1987, registrato a Legnano in data 10/07/1987 al n° 1510 Serie 2, con la quale il [REDACTED] si impegnava, anche per i suoi successori ed aventi causa a qualunque titolo, a posare sul terreno di sua proprietà (mappale 9), esclusivamente a titolo precario, una struttura mobile coperta, riconoscendo che il rilascio della relativa autorizzazione da parte del Comune di Legnano era tassativamente subordinato alla condizione che le opere da eseguirsi rivestivano carattere di provvisorietà e precarietà. L'autorizzazione era stata preceduta da una autorizzazione prot. 19199/2344 del 06/10/1980 per l'asfaltatura dell'area antistante la casa lungo viale Sabotino e dalla richiesta di parere preventivo n° 24/84, presentata in data 28/06/1984, tendente ad ottenere la riduzione della fascia di rispetto lungo viale Sabotino da 10 m a 5 m, alla quale il Comune di Legnano, con nota prot. 16545/1214 del 01/08/1984, aveva risposto che la Commissione Edilizia, nella seduta del 25/07/1984 aveva espresso parere sfavorevole perché in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Comunicazione di opere interne (ai sensi dell'art. 26 della legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i.) n° 421/1990, presentata da [REDACTED] il 14/09/1990 prot. 2805 U.T.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto reperire unicamente la comunicazione ma non gli elaborati grafici progettuali.

Denuncia di opere interne (ai sensi dell'art. 26 della legge 47 del 28/02/1985) n° 478/1994, per opere interne nell'unità immobiliare del piano primo, presentata da [REDACTED] il 14/11/1994 prot. 35040/3642.

Trattasi di demolizione e ricostruzione di tavolati, finalizzate alla creazione del ripostiglio nell'unità immobiliare censita con la particella 8 sub. 102 (lotto 1).



Denuncia di Inizio Attività edilizia (artt. 41-42 L.R. n° 12/2005) n° 358/2008, per opere di manutenzione straordinaria consistenti nel montaggio di una canna fumaria in doppia parete inox con canale da fumo per lo scarico di un forno per la pizza, presentata da [REDACTED] il 06/11/2008 prot. 43209.

Comunicazione di fine lavori protocollata il 09/02/2009 prot. 6305.

Trattasi della canna fumarie corrente lungo la facciata lato cortile, in prossimità di via Cattaneo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Legnano, approvato con Delibera di C.C. n° 100 del 25/10/2001, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 18/01/2012, gli immobili ricadono in **area B2 "Tessuto consolidato della città moderna"**.

Le aree B (aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale) sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale ma con presenza significativa di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento della prima adozione del presente Piano delle Regole.

La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono compatibili e complementari di tale uso:

- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4);
- le attività di commercio al dettaglio (Gf 5), alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti delle N.T.A.;
- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzeramento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso di piccola e di grande dimensione (Gf 2.6).

L'attuazione avviene mediante:

- titolo abilitativo semplice, per interventi comportanti la conservazione della SLP esistente o la realizzazione dell'indice proprio, in entrambi i casi con l'eventuale aggiunta dell'indice premiale;
- permesso di costruire convenzionato in caso di avvalimento dell'indice aggiuntivo.

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice proprio $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
- Indice massimo $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

La capacità edificatoria può inoltre essere incrementata con l'applicazione dell'indice premiale $U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$ alle condizioni indicate all'art. 12.2 delle N.T.A.

L'indice massimo pari a $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale ed a quelli in corso di dismissione, senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9. 1 delle N.T.A.

Altri parametri:

- $R_c = 50\%$
- $H = m 17,00$. Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale si applicano le disposizioni dettate dall'art. 13.6 delle N.T.A. Le nuove edificazioni o le



riedificazioni dei fabbricati demoliti dovranno assumere il rapporto dei fabbricati esistenti con lo spazio pubblico riprendendone gli allineamenti e le altezze.

- $D_c = H/2$ - minimo m 5
- $D_f = H$ - minimo m 10 salvo per le edificazioni a cortina
- $D_s = m 5$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'Ufficio Tecnico Comunale di Legnano non ha potuto reperire i fascicoli delle pratiche edilizie relative all'immobile. E' stato solo possibile accertare che l'unità immobiliare è stata oggetto della pratica di Condono Edilizio n° 69/1986 per modifica ad uso abitativo del sottotetto. Per tale motivo il sottoscritto Perito non può dichiarare la regolarità edilizia.

Tuttavia, considerato che l'ultima planimetria catastale è stata denunciata in data 29/09/1986, si può supporre che la situazione rappresentata nella stessa sia corrispondente a quanto oggetto di condono.

Pertanto, considerato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme (con una non significativa eccezione) allo stato dei luoghi, per distribuzione planimetrica e per destinazione d'uso, **si può presumere la sostanziale regolarità** anche a livello edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti (denunciata il 29/09/1986) risulta che il tavolato divisorio tra il ripostiglio e la camera è allineato con il divisorio del corridoio, anziché arretrato rispetto allo stesso. Ne consegue una maggiore superficie netta della camera a discapito del ripostiglio.

Secondo lo scrivente, si tratta di una difformità non rilevante e quindi non necessaria di regolarizzazione.

L'immobile può essere considerato **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:



non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario e gas).

Per l'ottenimento delle prescritte dichiarazioni di conformità, occorre preventivamente fare eseguire le verifiche di conformità, ad opera di ditte aventi i requisiti previsti dalle vigenti normative, e le eventuali opere di adeguamento, se necessarie.

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

Costi di regolarizzazione presunti:

- verifiche di conformità, eventuali opere di adeguamento e rilascio dichiarazioni di conformità per n. 4 impianti: € 2.000,00

BENI IN LEGNANO VIA CARLO CATTANEO 129

APPARTAMENTO USO ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà, per l'intera quota, di appartamento uso abitazione, composto da 4 locali oltre servizi e balconi, della superficie commerciale di **198,00 m²**, sito a Legnano in via Carlo Cattaneo n° 129, piano terzo.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Legnano, foglio 29, **particella 8 sub. 105**, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 190 m² (escluse aree scoperte 183 m²), rendita 1.208,51 euro, indirizzo catastale via Carlo Cattaneo n. 129, piano: 3, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie;
- costituzione di abitazione del 29/09/1986 in atti dal 15/03/2005.

Coerenze: affaccio su via Carlo Cattaneo; affaccio sul mappale 9; altro fabbricato al mappale 11; affaccio su copertura unità immobiliare ad uso box auto e su cortile comune.

Alla particella 8 del Catasto Fabbricati è correlato il mappale di Catasto Terreni individuato al foglio 29 con la particella 8, qualità Ente Urbano, superficie are 2 e centiare 99, derivante da variazione d'ufficio in atti dal 22/04/1996 (T.M. 1865/85), che ha comportato la soppressione delle particelle 21, 141, 142, 162.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona periferica occidentale, a circa 2 km dal centro cittadino.

La zona è prevalentemente residenziale, con presenza di centri commerciali e punti vendita della grande distribuzione (Esselunga, Lidl, Mercatone Uno, Unieuro), impianti di distribuzione del carburante, ristoranti, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Il nuovo ospedale di Legnano dista circa 2 km.

Nel quartiere sono ubicati l'Istituto Comprensivo Giosuè Carducci, distante circa 800 m, la scuola media Dante Alighieri, distante circa 600 m, e la scuola dell'infanzia Carlo Collodi, distante circa 900 m.

I principali infrastrutture di collegamento sono:

- l'autostrada A8 Milano-Laghi, accessibile dagli svincoli di castellanza, distante circa 4 km, o di Legnano, distante circa 6 km;
- le linee ferroviarie Milano-Luino/Domodossola/Porto Ceresio, accessibili dalla stazione di Legnano, distante circa 1,5 km;
- le linee ferroviarie Milano-Novara e Milano-Aeroporto Malpensa, accessibili dalla stazione di



Castellanza, distante circa 3km;

- gli aeroporti di Milano Malpensa, distante circa 23 km, e di Milano Linate, distante circa 48 km.

Il territorio del Comune di Legnano è inoltre servito dalle autolinee urbane gestite dalla società Stie (linea A con fermate in via Ciro Menotti e linea H con fermata in via Novara) e dalle linee extraurbane Legnano-Milano, gestita dalla società Movibus, Tradate-Lignano-Busto Arsizio, gestita dalla società FNMA, e Saronno-Lignano, gestita dalla società Air Pullmann.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è parte di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra e da un piano interrato, non servito da ascensore, la cui edificazione è stata realizzata tra il 1958 e il 1963. L'alloggio di cui trattasi è stato realizzato in epoca successiva, presumibilmente nella prima parte degli anni ottanta, utilizzando gli originari spazi di sottotetto.

L'appartamento è ubicato al terzo piano, raggiungibile attraverso la scala comune, la cui prima rampa è esterna all'edificio, con partenza dalla corte comune, ed è provvista di copertura.

L'accesso avviene dal pianerottolo scala intermedio tra il secondo e il terzo piano, da cui parte una ultima rampa, di uso esclusivo dell'unità, che conduce alla quota del terzo piano.

L'alloggio è composto da un ampio locale ad uso soggiorno e pranzo, tre camere, cucina, ripostiglio, due bagni, disimpegno, ripostiglio e terrazzi (in parte coperti) su tre lati.

L'alloggio ha tripla esposizione e affaccio, a est (su viale Sabotino), a ovest (sul cortile comune) e a nord (su via Cattaneo).

I vani hanno soffitto in parte piano, ad altezza di m. 2,74, e in parte inclinato, con altezza netta che decresce fino a m 2,00 circa.

I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamere termoisolanti e persiane ad ante in legno con alette fisse.

Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è in legno e non è provvista di dispositivi di blindatura.

I pavimenti dei locali e della cucina sono in piastrelle di grès da 35x35 cm con posa in diagonale e fugata, il bagno in piastrelle da cm 60x30. I balconi e il ripostiglio sono pavimentati con piastrelle in klinker da cm 20x10. Le pareti del bagno e della cucina sono piastrellate fino all'altezza rispettivamente di m 1,50 e m 2,00.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas metano posta nel ripostiglio e corpi scaldanti costituiti da termosifoni di alluminio. L'impianto non è provvisto di valvole termostatiche né di sistema di contabilizzazione del consumo di calore. La stessa caldaia assolve alla produzione dell'acqua calda ad uso sanitario. La rete di adduzione idrica del fabbricato è dotata di impianto autoclave.

Il contatore del gas è posizionato sul balcone lato corte.

Il centralino elettrico è posizionato nel ripostiglio.

L'alloggio si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Necessitano solo alcuni piccoli interventi di ordinaria manutenzione.

Riguardo le parti comuni, si segnala che il fabbricato necessita di opere di ordinaria manutenzione dei plafoni sottobalcone.

Si evidenzia che l'appartamento non dispone di autorimesse o posti auto pertinenziali. La corte comune non consente il parcheggio di veicoli. Il posteggio è possibile nell'area a parcheggio lungo viale Sabotino, antistante il ristorante (n° 6 posti auto), o lungo la via Cattaneo.

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
vani principali e vani accessori a servizio diretto	188,00	x	100 %	=	188,00
balconi e terrazzi	32,00	x	30 %	=	9,60
arrotondamento all'unità	0,40	x	100 %	=	0,40
Totale:	220,40				198,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: prezzi unitari più recenti (secondo semestre 2016) espressi in €/mq e riferiti ad abitazioni civili in normale stato conservativo, ubicati nella zona periferica del Comune di Legnano in cui si trova l'immobile.

Sito Immobiliare.it

Valore minimo: 1.459,00

Note: Valori più recenti (aprile 2017) riferiti al metro quadro, relativi al prezzo medio degli immobili in vendita nel Comune di Legnano.

Tecnocasa

Valore minimo: 643,00

Note: Appartamento in vendita, ubicato in viale Sabotino, piano rialzato, composto da due locali più servizi e cantina, con possibilità di parcheggio, anno 1967, classe energetica F. Superficie commerciale 70 m², prezzo di vendita euro 45.000. Prezzo unitario 643 €/m²

Immobiliare del Corso

Valore minimo: 969,00

Note: Appartamento in vendita, ubicato in viale Sabotino, piano rialzato, composto da due locali più cantina e due posti auto, anno 1960. Superficie commerciale 64 m², prezzo di vendita euro 62.000. Prezzo unitario 969 €/m²

Immobiliare.it

Valore minimo: 1.448,00

Note: Appartamento in vendita, ubicato in via Carlo Cattaneo, piano secondo, composto da tre locali più servizi, cantina e box, anno 1977, classe energetica G. Superficie commerciale 105 m², prezzo di vendita euro 152.000. Prezzo unitario 1.448 €/m²

Progetto Casa

Valore minimo: 1.685,00

Note: Appartamento in vendita, ubicato in via Carlo Cattaneo, piano terzo, composto da due locali più servizi e box, anno 1970, termoa autonomo, classe energetica G. Superficie commerciale 70 m², prezzo di vendita euro 118.000. Prezzo unitario 1.685 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,00 x 900,00 = **178.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 178.200,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione.

Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali dell'immobile e le caratteristiche urbanistiche della zona in cui lo stesso è ubicato.

Si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona.

Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 e Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento uso abitazione	198,00	0,00	178.200,00	178.200,00
				178.200,00 €	178.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.200,00**

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: **€. 176.200,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** 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): **€. 35.240,00**

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: **€. 140.960,00**

data 26/05/2017



il tecnico incaricato
Ing. Piercarlo Viterbo

