



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 419/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO FERRUCCIO

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCIO BERNASCONI**

CF:BRNLCU56D18E101T  
con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18  
telefono: 0331617978  
fax: 0331617978  
email: bernasconi.lucio@tin.it  
PEC: lucio.bernasconi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 419/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a LEGNANO VIA LUIGI GALVANI 2, della superficie commerciale di **42,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare e parte della casa di abitazione di n.27 appartamenti, n.6 negozi 1 ufficio ed un box serviti da due ingressi a sei piani fuori terra oltre l'interrato, denominata "Condominio Ferruccio" edificato nell'anno 1956. Negozio posto al piano terra diposto su un unico livello composto da un locale principale e servizi con annesso piano cantina. L'ingresso principale al negozio in via Galvani e secondario dal cortile interno, la vetrina in ferro verniciata con relariva serranda ad apertura elettrica; l'ingresso secondario la porta in legno blindata con sovrastante sopra luce; soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti e le pareti del bagno sono in ceramica; i pavimenti dei restanti locali in ceramica; gli infissi in legno a vetro semplice e avvolgibili in legno; le porte interne in legno e vetro; bagno vaso, lavandini, in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; riscaldamento centralizzato con terminali a pavimento alimentato a gas metano. Lo stato di conservazione del negozio e la distribuzione planimetrica interna e discreta. L'accesso di carico e scarico avviene dalla via Galvani. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del vigente regolamento di condominio, in ragione di millesimi 24,509 per il negozio e cantina. L'accesso al piano cantina avviene dal cortile attraverso una scala si accede al piano interrato, la porta di ingresso in legno a doghe aperte; le pareti ed il soffitto sono intonacate; il pavimento in cemento; il punto luce la linea è esterna e lo stato di conservazione e sufficiente. E presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.20. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 467 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 41 mq, rendita 1.350,95 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI 2, piano: T-S1, interrato a con sede a Legnano - C.F:

derivante da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze: negozio: a nord est negozio di terzi; a sud est corte comune con salto sporgente; a sud ovest vano scala comune con salto rientrante vano ascensore comune e infine con salto sporgente negozio di terzi; a nord ovest via Galvani. Cantina: a nord est cantina di terzi; a sud est corridoio comune; a sud ovest cantina di terzi; a nord ovest via Galvani.

planimetria catastale non presente in banca dati ma allegato all'atto notarile stipulato dal notaio Francesco Novara.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

**B** negozio a LEGNANO VIA LUIGI GALVANI 2, della superficie commerciale di **40,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare e parte della casa di abitazione di n.27 appartamenti, n.6 negozi 1 ufficio ed un box serviti da due ingressi a sei piani fuori terra oltre l'interrato, denominata "Condominio Ferruccio" edificato nell'anno 1956. Negozio posto al piano terra diposto su un unico livello composto da un locale principale e servizi con annesso piano cantina. L'ingresso principale al negozio in via Galvani e secondario dal cortile interno, la vetrina in ferro verniciata con relariva serranda ad apertura elettrica; l'ingresso secondario la porta in legno blindata con sovrastante sopra luce; soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti e le pareti del bagno sono in ceramica; i pavimenti dei restanti locali in ceramica; gli infissi in legno a vetro semplice e avvolgibili in legno; le porte interne in legno e vetro;



bagno vaso, lavandini, in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; riscaldamento centralizzato con terminali a pavimento alimentato a gas metano. Lo stato di conservazione del negozio e la distribuzione planimetrica interna e discreta. L'accesso di carico e scarico avviene dalla via Galvani. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di proprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del vigente regolamento di condominio, in ragione di millesimi 24,509 per il negozio e cantina. L'accesso al piano cantina avviene dal cortile attraverso una scala si accede al piano interrato, la porta di ingresso in legno a doghe aperte; le pareti ed il soffitto sono intonacate; il pavimento in cemento; il punto luce la linea e esterna e lo stato di conservazione e sufficiente. E presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 420. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 467 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 37 mq, rendita 1.219,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI 2, piano: T-S1, intestato a con sede a Legnano - C.F.:

derivante da VARIAZIONE CATASTALE

Coerenze: negozio: nord est negozio di terzi ed a salto rientrante vano scala comune; a sud est vano scala comune e salto sporgente cortile comune; a sud ovest con salto rientrante negozio di terzi; saldo sporgente via Galvani. Cantina: nord est vano cantina di terzi; ad est corridoio comune a sud vano cantina di terzi; ovest via Galvani

planimetria catastale non presente in banca e stata richiesta la masterizzazione con istanza del 17/03/2022 n.MI0091161 presentata Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Catastali.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 109.281,30</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 103.817,24</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.587,39</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ALLA DATA 30/03/2022 SECONDO SOPRALLUOGO NON ERA PRESENTE IL DEBITORE. L'ACCESSO ALL'IMMOBILE E AVVENUTO IN MODO FORZOSO E LE OPERAZIONI SI SONO SVOLTE REGOLARMENTE. LA COMUNICAZIONE DALLA DATA DEL SOPRALLUOGO E L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI E STATA ESEGUITO DAL DOTT. LUCA CAON INCARICATO DELL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI BUSTO ARSIZIO E NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARIO.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/04/2011 a firma di TRIBUNALE DI MONZA-SEZIONE DISTACCATA DI DESIO ai nn. 664/2011 di repertorio, iscritta il 01/03/2012 a Milano 2 ai nn. 21723/3441, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Lazzate - Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede a Legnano Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI MONZA, SEZIONE DISTACCATA DI DESIO.

Importo ipoteca: 100985,00.

Importo capitale: 59799,18.

La formalità è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 - 714

ipoteca **legale**, stipulata il 06/02/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 4940/6814 di repertorio, iscritta il 13/02/2014 a Milano 2 ai nn. 11374/1690. a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano Cod. Fisc. 07244730961, contro \_\_\_\_\_ con sede a Legnano Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ derivante da ART.77 DEL DPR N.602/1973.

Importo ipoteca: 65574,92.

Importo capitale: 32787,46.

La formalità è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 - 714

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2585 di repertorio, iscritta il 09/07/2014 a Milano 2 ai nn. 62381/10368, a favore di CONDOMINIO FERRUCCIO con sede a Legnano Cod. Fisc. 92009500155, contro \_\_\_\_\_ con sede a Legnano Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ derivante da DECRETO

INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO.

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 8492,90.

La formalità è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 - 714

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

pignoramento, stipulata il 05/10/2021 a firma di UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 818 di repertorio, trascritta il 29/10/2021 a Milano 2 ai nn. 153316/104158, a favore di CONDOMINIO FERRUCCIO con sede a Legnano Cod. Fisc. 92009500155, contro \_\_\_\_\_ con sede a Legnano Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ derivante da 726

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 - 714

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:	€ 1.882,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 24.229,85
Millesimi condominiali:	48,076
Ulteriori avvertenze:	

I millesimi di proprietà dei negozi e cantine così suddivisi sub 713 millesimi 24,509 - sub 714 millesimi 23,567 = totale millesimi 48,076

Il condominio ha provveduto a deliberare l'avvio delle verifiche di fattibilità riguardante alcuni interventi straordinari assistiti da bonus 110% ed è prevista per marzo e aprile 2022 della relativa delibera.24,

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1993), con atto stipulato il 20/01/1993 a firma di MARIO FUGAZZOLA notaio in Legnano ai nn. 94567 di repertorio, registrato il 08/02/1993 a Legnano ai nn. 132, trascritto il 19/02/1993 a Milano 2 ai nn. 13252/9798.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 714

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/1993), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di FRANCESCO NOVARA notaio in Legnano ai nn. 75523 di repertorio, registrato il 03/03/1993 a Legnano ai nn. 237, trascritto il 16/03/1993 a Milano 2 ai nn. 20035/14433.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 .

Successivo atto integrativo in data 22/02/1993 n. 75305 di protocollo.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 19/01/1993), con atto stipulato il 20/01/1993 a firma di MARIO FUGAZZOLA notaio in legnano ai nn. 94567 di repertorio, registrato il 08/02/1993 a Legnano ai nn. 132, trascritto il 19/02/1993 a Milano 2 ai nn. 13252/9798.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 714.

Identificato in atto in base a dichiarazione presentata all'ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 15/02/1964 registrato al n. 426 di protocollo. ATTO DI COMPRAVENDITA IN CUI LA SOCIETA' VENDEVA ALLA SOCIETA' ' '



-- per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/02/1993), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di FRANCESCO NOVARA notaio in legnano ai nn. 75523 di repertorio, registrato il 03/03/1993 a Legnano ai nn. 237, trascritto il 16/03/1993 a Milani 2 ai nn. 20035/14433.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 .

Successivo atto integrativo in data 22/02/1993 n. 75305. L'immobile risulta identificato in atto in base a dichiarazione presentata all'ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 15/02/1964 registrato al n. 425 di protocollo. ATTO DI COMPRAVENDITA IN CUI I SIGNORI \_\_\_\_\_ E VENDEVANO ALLA SOCIETA' \_\_\_\_\_

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI FA PRESENTE CHE IL PRESENTE CTU NON HA POTUTO PRENDERE VISIONE PERSONALMENTE DELLE AUTORIZZAZIONE EDILIZIE MA SONO STATE INVIATE VIA EMAIL CERTIFICATA DAL COMUNE DI LEGNANO.

COMUNICAZIONE:

Sportello Unico per le Attivita' Produttive (art. 38 L133/2010) Comunicazione pratica SUAP (art. 6 allegato tecnico DPR 160/2010)

Sportello Unico Imprese Identificativo nazionale SUAP: 782

Protocollo:

REP\_PROV\_MI/MI-SUPRO/0098079 del 18/03/2022

Oggetto:

BERNASCONI LUCIO BRNLCU56D18E101T

Comunicazione SUAP pratica n.BRNLCU56D18E101T-02022022-1002 - SUAP 782 - BRNLCU56D18E101T

Bernasconi Lucio

Facendo seguito alla Sua domanda inoltrata in data 02/02/22 si trasmette in allegato, la documentazione da Lei richiesta, presente all'interno della relativa pratica edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI FABBRICA N. **506/1956** e successive varianti, intestata a IMMOBILIARE FERRUCCIO, per lavori di Costruzione di n.2 fabbricati di n.6 piani , presentata il 14/11/1956 con il n. 25104 di protocollo, rilasciata il 10/12/1956 con il n. 27078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite alla NCEU del Comune di Legnano, fg. 8, p.lla 467

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 100 del 25/10/2011 pubblicato sul BURL n.3 del 18/01/2012 e successiva variante approvata 08/03/2017, l'immobile ricade in zona AREE B1 TESSUTO CONSOLIDATO DELLA CITTA COMPATTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale 14.1 Definizione 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. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite in tre sottoclassi: Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale





14.2 Destinazioni d'uso 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; \* 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'azzonamento 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 di grande dimensione (Gf 2.6).

14.3 Modalità di attuazione 14.3.1 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; 14.3.2 Permessso di costruire convenzionato in caso di avvalimento dell'indice aggiuntivo. 14.4 Indici e parametri Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, disposta all'art. 12.1, 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. 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 presenti Norme. Altri parametri  $R_c = 50\%$   $H = m 17,00$ , salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 6 del presente articolo  $D_c = H/2 - \text{minimo } m 5$   $D_f = H - \text{minimo } m 10$  salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.6  $D_s = m 5$  14.5 Indicazioni particolari per le aree B3 Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale. Per queste aree il piano consente alternativamente: 14.5.1 Il mantenimento della destinazione in atto È consentita la conservazione della SLP esistente nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 12.1, 3° paragrafo. Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività produttive di beni e servizi, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D1) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione. Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività terziario/commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D2) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione e le disposizioni dettate dagli artt. 19 e 20 per quanto relativo all'autorizzazione di attività commerciali. In entrambi i casi non trova applicazione l'indice premiale di cui al precedente 12.2. Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7. 14.5.2 La conversione a residenza Si applicano gli indici ed i parametri disposti al precedente 14.4 e con le modalità di cui al precedente 14.3, non essendo ammessa la conservazione della SLP esistente ai fini della sua riconversione a residenza. È soggetta a pianificazione attuativa la conversione di aree con superficie territoriale superiore a  $\text{mq } 5.000$ . La presente disciplina si applica altresì alle aree libere, autonome da insediamenti edificati, e frazionate in data antecedente alla prima adozione del presente Piano delle Regole. 14.5.3 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione Gli impianti esistenti e le attività di servizio o vendita a questi connesse vengono confermate nelle condizioni attuali e potranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attrezzature ed al loro adeguamento alle disposizioni di legge. In caso di cessazione dell'attività in atto le aree occupate dagli impianti possono essere recuperate ad uso residenziale o per le altre destinazioni compatibili come indicato al precedente 14.5.2. 14.6 Prescrizioni morfologiche 14.6.1 Prescrizioni riguardanti l'altezza dei fabbricati Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.6. 14.6.2 Per le aree della città compatta (Aree B1) Nella tavola di Piano (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi; in questi casi non si applicano i parametri distanza minima, dettati al precedente 14.4. Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è



ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano. Nel caso di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi la quota della gronda esistente potrà essere innalzata al solo fine del raggiungimento della quota interna minima netta di m 1,50 lungo il margine esterno dei locali.

14.6.3 Per le aree della città moderna (Aree B2) 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.

14.6.4 Per le aree occupate da insediamenti produttivi (Aree B3) In caso di conversione a residenza si applica quanto stabilito per le aree B2. . Il titolo è riferito solamente al riferito solamente alle unità immobiliari censite alla NCEU del Comune di Legnano, fg. 8, p.lla 467

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse superficie interne dei negozi e delle cantine e realizzazione di porta di collegamento tra i negozi. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 del 06/06/2011 art. 37 - Permesso di costruire in sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione elaborati e compilazione domanda: €4.000,00
- diritti segreteria: €516,00
- sanzione pecuniaria: €5.164,00
- cassa geometri: €200,00
- Iva 22%: €924,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.lla 467 sub 713 -714.

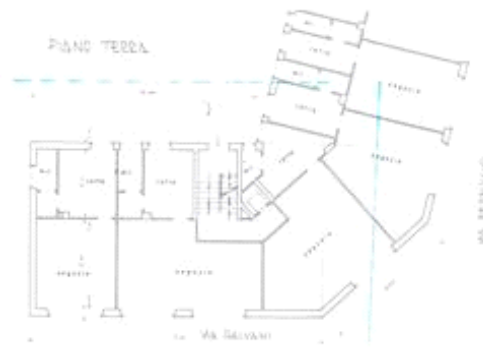
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull' immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.







Piano cantina autorizzato



piano terra autorizzato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetrie non e presente in banca dati (non rilasciabile planimetria non abbinata) (normativa di riferimento: L'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuove planimetrie catastali con la procedura informatica Docfa se l'Agenzia delle Entrate non evade l'istanza presentata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborato planimetrico: €400,00
- numero quattro planimetrie negozi e cantine: €1.800,00
- diritti catastali: €200,00
- cassa geometri 5%: €110,00
- Iva 22%: €508,20

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.la 467 sub 713 -714.

E stata presentata dal CTU all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizio Catastali di Milano in data 17/03/2022 protocollo MI0091161/2022 istanza di rettifica fabbricati per masterizzare delle relative planimetrie, ma alla data della perizia l'istanza non e ancora stata evasa e potrebbe capitare che necessita la ripresentazione delle planimetrie.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.la 467 sub 713 -714

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA



Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione corretto funzionamento e la conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico n.2: €1.200,00
- Iva 22%: €264,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Legnano (MI) via Luigi Galvani 2, piano T-S1 - foglio 8 p.la 467 sub 713 -714.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi

BENI IN LEGNANO VIA LUIGI GALVANI 2

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a LEGNANO VIA LUIGI GALVANI 2, della superficie commerciale di **42,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Unità immobiliare e parte della casa di abitazione di n.27 appartamenti, n.6 negozi 1 ufficio ed un box serviti da due ingressi a sei piani fuori terra oltre l'interrato, denominata "Condominio Ferruccio" edificato nell'anno 1956. Negozio posto al piano terra diposto su un unico livello composto da un locale principale e servizi con annesso piano cantina. L'ingresso principale al negozio in via Galvani e secondario dal cortile interno, la vetrina in ferro verniciata con relativa serranda ad apertura elettrica; l'ingresso secondario la porta in legno blindata con sovrastante sopraluce; soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti e le pareti del bagno sono in ceramica; i pavimenti dei restanti locali in ceramica; gli infissi in legno a vetro semplice e avvolgibili in legno; le porte interne in legno e vetro; bagno vaso, lavandini, in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; riscaldamento centralizzato con terminali a pavimento alimentato a gas metano. Lo stato di conservazione del negozio e la distribuzione planimetrica interna e discreta. L'accesso di carico e scarico avviene dalla via Galvani. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di proprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del vigente regolamento di condominio, in ragione di millesimi 24,509 per il negozio e cantina. L'accesso al piano cantina avviene dal cortile attraverso una scala si accede al piano interrato, la porta di ingresso in legno a doghe aperte; le pareti ed il soffitto sono intonacate; il pavimento in cemento; il punto luce la linea è esterna e lo stato di conservazione è sufficiente. E presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.20. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 467 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 41 mq, rendita 1.350,95 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI 2, piano: T-S1, intestato a con sede a Legnano - C.F: (

derivante da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze: negozio: a nord est negozio di terzi; a sud est corte comune con salto sporgente; a



**PDF Eraser Free**

sud ovest vano scala comune con salto rientrante vano ascensore comune e infine con salto sporgente negozio di terzi; a nord ovest via Galvani. Cantina: a nord est cantina di terzi; a sud est corridoio comune; a sud ovest cantina di terzi; a nord ovest via Galvani.  
planimetria catastale non presente in banca dati ma allegato all'atto notarile stipulato dal notaio Francesco Novara.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



Vista da via Galvani negozio



Vista interna cortile ingresso secondario

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.



VISTA DA VIA GALVANI



VISTA INGRESSO NEGOZI VIA GALVANI

## SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

cinema

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 KM	nella 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:

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE:** struttura portante in c.a.; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in mattoni forati; muri divisorii interni in laterizio di vari spessori; tetto parte a falde con tegole in cotto e gronda in cemento e parte piano impermeabilizzato, canali e discendenti in lamiera; scala interna rivestita in marmo e ringhiera in ferro verniciato quella che serve gli appartamenti e in cemento la scala che va in cantina, serramenti parti in legno e parti in pvc/alluminio color bianchi con avvolgibili parti in pvc e parte in legno color marroni ; porta ingresso in alluminio; facciate intonacate e verniciate con intarsi in mattoncini con zoccolo in pietra; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni e cortile interno in autobloccanti color grigio.

Delle Componenti Edilizie:



<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno, pvc, alluminio color bianco	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intarsi in mattoncini	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apertura automatica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc, legno	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in zoccolatura in pietra	nella media	
<i>scale</i> : doppia rampa con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> : interno conformità: non rilevabile	nella media	
<i>citofonico</i> : analogico conformità: non rilevabile	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in bagno , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli a pavimento conformità: non rilevabile	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	
<i>scale esterne</i> : una rampa ingresso locale caldaia costruite in cemento armato	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	

## CONSISTENZA:

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

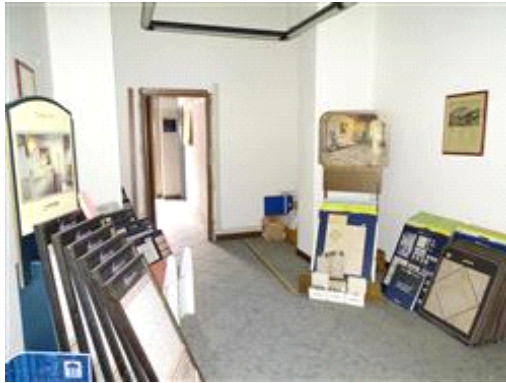
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio, bagno, retro negozio (6.60x3.55)+(4.40x2.00)+ (4.10x1.30)	37,56	x	100 %	=	37,56
Cantina [(4.30+2.25)/2x5.50]	18,01	x	25 %	=	4,50





<b>Totale:</b>	<b>55,57</b>	<b>42,06</b>
----------------	--------------	--------------



Vista Negozio



Vista Bagno

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi - Rilevazioni Prezzi n.2/2021 degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia (01/07/2021)

Domanda: piu nello specifico il singolo segmento di mercato in provincia di Milano e possibile osservare che la tipologia commerciale ha registrato una stabilit  delle transazioni .

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: nel secondo semestre 2021 il mercato immobiliare nella tipologia commerciale in fase stabile delle contrattazioni, la ripresa prevista degli analisti nel 2021-2022 non si   ancora confermata. I motivi sono la tassazione e ancora troppo elevata perche il mercato possa riprendersi con una certa stabilita. Serve una politica fiscale, sia a livello di paese che locale, che possa stimolare la domanda

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi commerciali registra un andamento piuttosto stabile e contenuto nel secondo semestre 2021 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2022 +4.8% ma non ancora avvenuta. Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta e prevalente sulla domanda e la disponibilita di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.

- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione residenziali hanno registrato una diminuzione del 1%: considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo discreto stato di manutenzione interna della sua posizione si puo determinare il piu probabile valore di mercato di euro 1500,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,06	x	1.500,00	=	<b>63.093,75</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------





## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 63.093,75**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.093,75

## BENI IN LEGNANO VIA LUIGI GALVANI 2

**NEGOZIO**

## DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a LEGNANO VIA LUIGI GALVANI 2, della superficie commerciale di **40,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare e parte della casa di abitazione di n.27 appartamenti, n.6 negozi 1 ufficio ed un box serviti da due ingressi a sei piani fuori terra oltre l'interrato, denominata "Condominio Ferruccio" edificato nell'anno 1956. Negozio posto al piano terra diposto su un unico livello composto da un locale principale e servizi con annesso piano cantina. L'ingresso principale al negozio in via Galvani e secondario dal cortile interno, la vetrina in ferro verniciata con relativi serranda ad apertura elettrica; l'ingresso secondario la porta in legno blindata con sovrastante sopraluce; soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti e le pareti del bagno sono in ceramica; i pavimenti dei restanti locali in ceramica; gli infissi in legno a vetro semplice e avvolgibili in legno; le porte interne in legno e vetro; bagno vaso, lavandini, in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; riscaldamento centralizzato con terminali a pavimento alimentato a gas metano. Lo stato di conservazione del negozio e la distribuzione planimetrica interna e discreta. L'accesso di carico e scarico avviene dalla via Galvani. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del vigente regolamento di condominio, in ragione di millesimi 24,509 per il negozio e cantina. L'accesso al piano cantina avviene dal cortile attraverso una scala si accede al piano interrato, la porta di ingresso in legno a doghe aperte; le pareti ed il soffitto sono intonacate; il pavimento in cemento; il punto luce la linea e esterna e lo stato di conservazione e sufficiente. E presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 420. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 467 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 37 mq, rendita 1.219,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI 2, piano: T-S1, intestato a ] con sede a Legnano - C.F: , derivante da VARIAZIONE CATASTALE

Coerenze: negozio: nord est negozio di terzi ed a salto rientrante vano scala comune; a sud est vano scala comune e salto sporgente cortile comune; a sud ovest con salto rientrante negozio di terzi; saldo sporgente via Galvani. Cantina: nord est vano cantina di terzi; ad est corridoio comune a sud vano cantina di terzi; ovest via Galvani  
planimetria catastale non presente in banca e stata richiesta la masterizzazione con istanza del 17/03/2022 n.MI0091161 presentata Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Catastali.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.





Vista da via Galvani Ingresso negozio



Vista cortile ingresso secondario negozio

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.



VISTA DA VIA GALVANI



VISTA INGRESSO NEGOZI VIA GALVANI

## SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

cinema

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

palestra

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

palazzetto dello sport

nella media ★★☆☆☆☆



piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 KM	nella 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:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in mattoni forati; muri divisorii interni in laterizio di vari spessori; tetto parte a falde con tegole in cotto e gronda in cemento e parte piano impermeabilizzato, canali e discendenti in lamiera; scala interna rivestita in marmo e ringhiera in ferro verniciato quella che serve gli appartamenti e in cemento la scala che va in cantina, serramenti parti in legno e parti in pvc/alluminio color bianchi con avvolgibili parti in pvc e parte in legno color marroni ; porta ingresso in alluminio; facciate intonacate e verniciate con intarsi in mttoncini con zoccolo in pietra; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni e cortile interno in autobloccanti color grigio.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno, pvc, alluminio color bianco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in in intarsi in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



mattoncini

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccantinella media *pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramicanella media *portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apertura automaticanella media *protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc, legnonella media *rivestimento esterno:* realizzato in zoccolatura in pietranella media *scale:* doppia rampa con rivestimento in marmonella media 

Degli Impianti:

*ascensore:* interno conformità: non rilevabilenella media *citofonico:* analogico conformità: non rilevabilenella media *elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabilenella media *idrico:* sottotraccia con alimentazione in bagno , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabilenella media *termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli a pavimento conformità: non rilevabilenella media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armatonella media *scale esterne:* una rampa ingresso locale caldaia costruite in cemento armatonella media *strutture verticali:* costruite in cemento armatonella 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	
negozio, bagno, retro negozio (6.60x4.00)+(4.40x1.20)+ (4.30x1.10)	36,41	x	100 %	=	36,41
Cantina [(3.85+2.80)x5.50]	18,29	x	25 %	=	4,57
<b>Totale:</b>	<b>54,70</b>				<b>40,98</b>





Vista negozio



Vista bagno

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi - Rilevazioni Prezzi n.2/2021 degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia (01/07/2021)

Domanda: piu nello specifico il singolo segmento di mercato in provincia di Milano e possibile osservare che la tipologia commerciale ha registrato una stabilit  delle transazioni .

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: nel secondo semestre 2021 il mercato immobiliare nella tipologia commerciale in fase stabile delle contrattazioni, la ripresa prevista degli analisti nel 2021-2022 non si e ancora confermata. I motivi sono la tassazione e ancora troppo elevata perche il mercato possa riprendersi con una certa stabilita. Serve una politica fiscale, sia a livello di paese che locale, che possa stimolare la domanda

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi commerciali registra un andamento piuttosto stabile e contenuto nel secondo semestre 2021 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2022 +4.8% ma non ancora avvenuta. Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta e prevalente sulla domanda e la disponibilita di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.
- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione residenziali hanno registrato una diminuzione del 1%: considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo discreto stato di manutenzione interna della sua posizione si puo determinare il piu probabile valore di mercato di euro 1500,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,98 x 1.500,00 = **61.473,75**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena propriet ): **€ 61.473,75**





**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.473,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**METODO MONOPARAMETRICO.** Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio diintorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Milano-Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi - Rilevazioni Prezzi n.2/2021 degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	42,06	0,00	63.093,75	63.093,75
B	negozio	40,98	0,00	61.473,75	61.473,75
				<b>124.567,50 €</b>	<b>124.567,50 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita dei due negozi in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.286,20**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.281,30**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.464,07**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.817,24**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 24.229,85**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.587,39**





**PDF Eraser Free**

---

data 09/05/2022

il tecnico incaricato  
LUCIO BERNASCONI

