



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

359/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.sa Maria Elena BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. Beatrice BOVA

Pagina 1 di 22



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
359/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Madonnina del Grappa 62, della superficie commerciale di 57,16 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del condominio denominato composto da 2 locali, oltre servizi, con cantina pertinenziale al piano seminterrato. All'unità si accede dal portone d'ingresso al vano scala, posto in corrispondenza del civico 62 di via Madonnina del Grappa: dopo aver percorso tre gradini e il pianerottolo del vano scala, si raggiunge, a destra, il portoncino d'ingresso all'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 274 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 1544432, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via MADONNINA DEL GRAPPA N.22 (NB: si evidenzia che il reale e attuale numero civico è il 62), piano: S1-T, intestato a _____ derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e precedenti. Si veda visura storica ALL.7. Coerenze: DELL'APPARTAMENTO: PROSPETTO SU CORTILE COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI PER DUE LATI, VANO ASCENSORE E VANO SCALA COMUNI. DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI, TERRAPIENO, CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI. A miglior specifica, si prenda visione di quanto trascritto sul titolo di provenienza (ALL. 6), della visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,16 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.328,14



Data della valutazione:

27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di convocazione per sopralluogo tramessa alle Parti (ALL.1), e dei due vani tentativi di accesso all' immobile (inizialmente occupato dall'esecutato, anche se non formalmente ivi residente, come da certificato allegato - ALL. 2), in data 29/01/2024 si eseguiva accesso forzoso in presenza del Custode Giudiziario, di un fabbro specializzato e degli operatori del Comando di Polizia di Stato di Legnano, rinvenendo ambienti totalmente malsani, insalubri, e occupati da un ingente quantitativo di rifiuti di ogni genere. Solo dopo la pulizia generale dell'appartamento autorizzata dal Giudice, la sottoscritta CTU ha potuto espletare, in data 05/03/2024, le operazioni peritali di rilevamento metrico e fotografico degli ambienti interni (si veda rilievo fotografico di cui ad ALL. 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie (ALL.4), ed il certificato notarile già depositato agli atti della procedura e ivi allegato (ALL. 5).

Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 322 di repertorio, trascritta il 06/11/2023 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 149180/104307, a favore di _____, contro _____

derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a ll' unità immobiliare oggetto della presente relazione, e descritta al punto A del presente lotto .

Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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:	€. 6.710,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 390,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.441,86
Millesimi condominiali:	35,430

Ulteriori avvertenze:

Come si evince dai prospetti forniti dall'Amministratore condominiale (ALL. 13), l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dello stabile, risulta dal *Rendiconto Gest. 2022/23 e Preventivo Gest. 2023/24* approvati dall'Assemblea e comprende, oltre alle spese generali comuni, anche la quota ascensore e il consumo del riscaldamento; vi sono inoltre spese straordinarie già deliberate, ma con rate non ancora scadute relative a "intervento di sostituzione ripartitori energetici". Infine le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, per un totale di € 6441,86, sono relative sia a spese ordinarie (€ 6.180,66) che a spese straordinarie (€ 261,20) . Il tutto come documentato nell' ALL. 13.

Inoltre il titolo di provenienza dei beni (ALL.6), richiama che "ALLA CITATA UNITA' IMMOBILIARE SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO STABILE, IN RAGIONE DI MILLESIMI 35,43 (TRENTACINQUE VIRGOLA QUARANTATRE)".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (trascrizione e registrazione del titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2021), con atto stipulato il 29/03/2021 a firma di Notaio LEO BARBARA ai nn. 103796/14309 di repertorio, registrato il 06/04/2021 a VARESE ai nn. 11099 SERIE 1T, trascritto il 07/04/2021 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 47393/32005.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità immobiliare oggetto della presente relazione e descritta in precedenza.

Si vedano: trascrizione e registrazione del titolo sopra richiamato (ALL. 6), relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL.5).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(fino al 28/12/1988).

Si veda quanto riportato sul certificato notarile (ALL.5).

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1988 fino al 30/03/2006), con atto stipulato il 28/12/1988 a firma di Notaio Francesco Novara ai nn. 58435 di repertorio, registrato il 09/01/1989 a Legnano ai nn. 118 serie 2V, trascritto il 26/01/1989 a Milano 2 ai nn. 9475/7491.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità immobiliare oggetto della presente relazione e descritta al precedente punto A del presente lotto 1.



Si veda quanto riportato sul certificato notarile (ALL.5) e sulla visura storica catastale (ALL. 7).

per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà e 1/2 ciascuno di diritto di usufrutto vitalizio (per Cannata Giuseppe e Giglio Angela) , in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2006 fino al 29/03/2021), con atto stipulato il 30/03/2006 a firma di Notaio Fenaroli Guido ai nn. 23360/3229 di repertorio, registrato il 18/04/2006 a Milano 3 ai nn. 4868 SERIE 1T, trascritto il 22/04/2006 a Milano 2 ai nn. 62382/31767.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità immobiliare oggetto della presente relazione e descritta al precedente punto A del presente lotto.

Come richiamato dal certificato notarile (ALL.5), "in data 15/06/2015 è deceduto il sig.

(riunione d'usufrutto registrata in Catasto il 22/04/2021 pratica MI0114151); il 25/11/2019 è deceduta la sig.ra (riunione d'usufrutto registrata in Catasto il 22/04/2021 pratica MI0123714). Si vedano certificato notarile (ALL.5) e visura storica catastale (ALL. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal testo del titolo di provenienza (ALL. 6) *"IL FABBRICATO CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO E' STATO COSTRUITO IN BASE A NULLA OSTA DI COSTRUZIONE RILASCIATO DAL COMPETENTE ORGANO DEL COMUNE DI LEGNANO, IN DATA 18 OTTOBRE 1967 AL N. 324/67 DI PRATICA, ... SUCCESSIVAMENTE NON SONO STATE APPORTATE ALLA STESSA UNITA' IMMOBILIARE MODIFICHE CHE RICHIEDANO PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI"*. L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale (ALL. 10), ha prodotto le pratiche edilizie di seguito descritte e allegate (ALL 11). Inoltre, dall' ispezione urbanistica effettuata, si è desunto l'azzoneamento di seguito descritto e allegato (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 324/1967 e successive varianti, intestata a per lavori di "COSTRUZIONE D'ABITAZIONE IN VIA MADONNINA DEL GRAPPA DI 5 PIANI FUORI TERRA", presentata il 02/10/1967 con il n. 20002 di protocollo, rilasciata il 18/10/1967 con il n. 324/20002/4998 di protocollo, agibilità del 18/06/1970.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione originaria del condominio di cui fa parte l' unità in oggetto.

Si veda relativa documentazione reperita agli atti (ALL. 11a).

CONCESSIONE EDILIZIA N. 25/1989, intestata a per lavori di "COSTRUZIONE DI UNA NUOVA CENTRALE TERMICA ESTERNA", presentata il 25/01/1989 con il n. 2357 di protocollo, rilasciata il 28/02/1989 con il n. 25/2357/276 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione della centrale termica condominiale.

Si veda relativa documentazione reperita agli atti (ALL. 11b).

DIA N. 140/1997, intestata a per lavori di "MANUTENZIONE STRAORDINARIA BALCONI/FACCIAE", presentata il 26/03/1997 con il n. 11561 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla manutenzione straordinaria delle facciate e balconi condominiali. I lavori venivano ultimati il 10/10/1997.

Si veda relativa documentazione reperita agli atti (ALL. 11c).

DIA N. 261/1999, intestata a per lavori di "MANUTENZIONE STRAORDINARIA MANTO DI COPERTURA", presentata il 25/05/1999 con



il n. 19282 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla manutenzione straordinaria della copertura condominiale consistente nella sostituzione delle tegole esistenti (del tipo canadesi) con nuove tegole del tipo marsigliesi. Si veda relativa documentazione reperita agli atti (ALL. 11d).

CILA N. 166/2022, intestata a _____ per lavori di "RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA CON INSTALLAZIONE LINEA VITA", presentata il 07/04/2022 con il n. REP-PROV-MI/MI-SUPRO/0125544 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla manutenzione straordinaria della copertura condominiale consistente nella sostituzione delle tegole esistenti con nuova copertura in lastre d'alluminio grecato pre-verniciato color testa di moro.

Si veda relativa documentazione reperita agli atti (ALL. 11e).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 05/12/2023, l'immobile ricade in zona "R-Tessuto residenziale". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25 delle NTA del Piano delle Regole adottato con la suddetta delibera. Il titolo è riferito solamente al l'azzonamento urbanistico adottato e reattivo all'ambito su cui insiste l'immobile. Si vedano estratti di PGT e NTA (ALL.12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi) - ALL. 7 (visura storica catastale) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è già detto che la costruzione del condominio dove sono ubicati i beni di cui trattasi (appartamento + cantina), fu assentita con Nulla Osta per esecuzione lavori edili 324/1967 rilasciato il 18/10/1967 (ALL. 11a), e che detto stabile è stato dichiarato abitabile in data 18/06/1970. Tale titolo edilizio è il solo citato dall'Atto di provenienza (ALL. 6). Dall'esame dell'unico elaborato progettuale del PIANO RIALZATO allegato al nulla osta suddetto, si riscontra la difformità relativa al frazionamento dell'unità abitativa: la planimetria agli atti riporta infatti un'unità abitativa con diversa distribuzione, mentre dal sopralluogo effettuato e dalla scheda catastale (la n. 1544432, unica e sola scheda presentata il 23/07/1969, quindi a seguito di ultimazione dei lavori), risulta invece che l'appartamento è stato diversamente frazionato rispetto all'elaborato grafico del piano rialzato fornito dall'Ente. Agli atti si riscontra anche la presentazione di una successiva variante al progetto originario ma, tra i documenti resi disponibili dall'Ente, vi è solo la pianta del piano seminterrato denominata "tavola in variante", mentre non si trovano elaborati grafici "in variante" degli altri piani (e, nello specifico, del piano rialzato). Si può ipotizzare che la divisione attuale delle unità confinanti risalga già al tempo stesso dell'ultimazione delle opere dell'edificio condominiale (1969-70), essendo la delimitazione dell'unità abitativa attualmente in essere pressochè conforme alla scheda catastale datata 17/07/1969 e presentata il 23/07/1969, e che, a suo tempo, non sia stato presentato l'elaborato in variante, procedura forse allora "non in uso". Tale incongruenza, comunque sanabile dal punto di vista edilizio, richiederebbe il coinvolgimento e la sottoscrizione congiunta della pratica anche da parte della proprietà dell'unità abitativa confinante, in



quanto derivata dal frazionamento di un appartamento più ampio. Si ribadisce comunque che la consistenza dell'unità abitativa in oggetto, già riportata sulla scheda catastale a suo tempo depositata agli atti, risulta pressochè conforme allo stato attuale, e che anche nell'atto di provenienza (e si presume anche nei precedenti), viene menzionata la suddetta pratica edilizia, senza ulteriori rilievi. In fase di sopralluogo si sono riscontrati infine lievi difformità rispetto alla scheda catastale, solo in merito alla posizione dell'apertura tra il disimpegno e il soggiorno, e un diverso tracciamento del muro perimetrale verso il vano scala comune, come evidenziato in colore giallo nella "planimetria esplicativa" allegata. (normativa di riferimento: DPR 380/2001; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001:

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

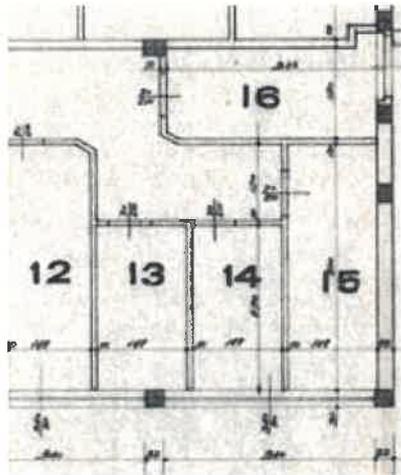
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche professionali per rilievo metrico dettagliato, elaborati e presentazione di pratica edilizia (iva e oneri accessori esclusi): €2.500,00
- stima sanzione pecuniaria (ipotizzata) applicata dall'Ente (ex dell'art. 37 DPR 380/2001, la sanzione prevista va da € 516,00 a € 5164,00 e sarà determinata dall'UTE com.le), esclusi diritti segreteria: €2.000,00

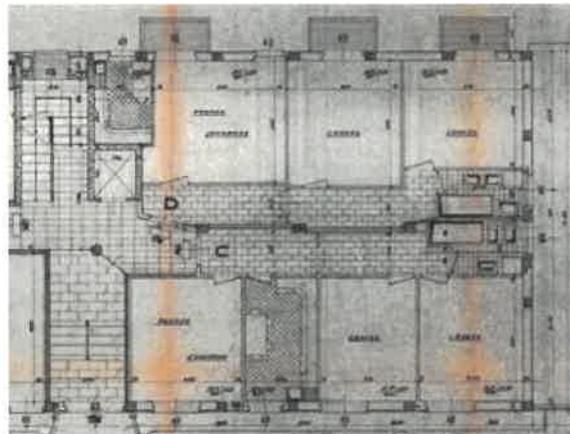
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a ll'accertamento di conformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo concessorio originario .

Di seguito si riportano i particolari delle planimetrie di progetto del piano rialzato e degli altri piani abitativi allegati al Nulla Osta n. 324/67, e la planimetria con le difformità riscontrate rispetto alla distribuzione dell'unità del piano-tipo autorizzato (in rosso la disposizione dei muri rilevata, e in giallo i muri come da progetto comunale):

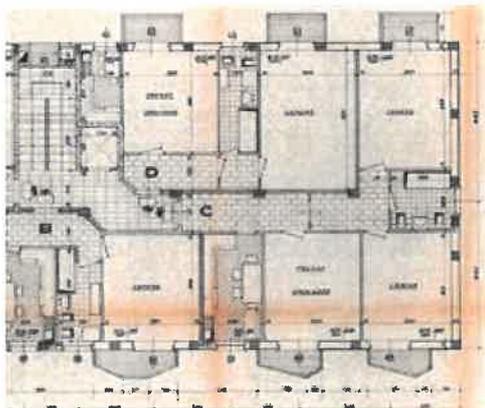


estratto piano cantina

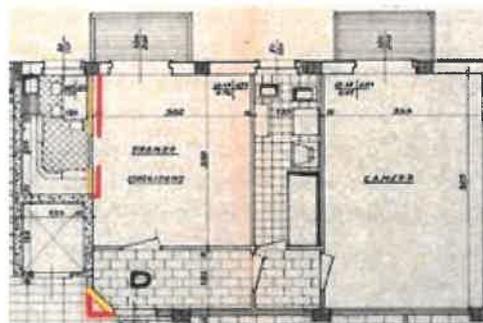


estratto piano rialzato





estratto piano tipo 1°-2°-3°



Planimetria con difformità riscontrate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale attuale dell'unità abitativa reperita (ALL. 9) è lievemente difforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato, per le difformità già ben descritte al punto precedente. (normativa di riferimento: Procedura DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa e cantina, con presentazione di elaborato DOCFA. La pratica catastale potrà essere inoltrata solo a conclusione della procedura di approvazione della pratica edilizia (come già evidenziato al precedente punto 8.1).

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

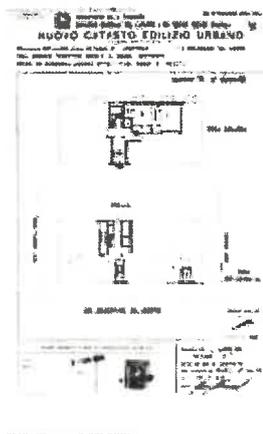
Costi di regolarizzazione:

- variazione della scheda catastale dell'unità abitativa e accessorio, con procedura Docfa, compresi diritti catastali pari a € 50,00 a scheda (iva e oneri accessori esclusi): € 900,00

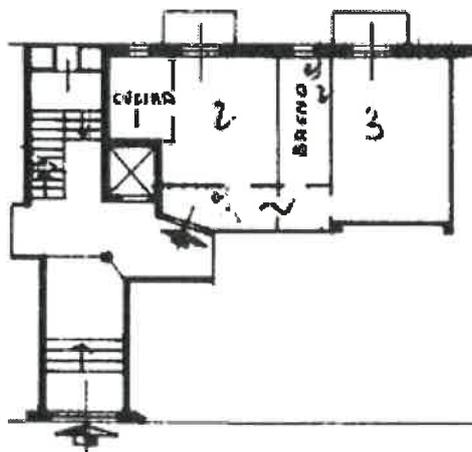
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa e cantina, oggetto della presente procedura.

Si riportano di seguito l'attuale scheda catastale dell'abitazione e accessorio, ed i particolari planimetrici estratti dalla stessa:

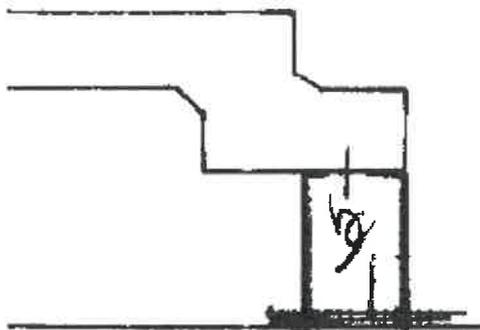


Scheda catastale completa



Planimetria appartamento





Planimetria cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

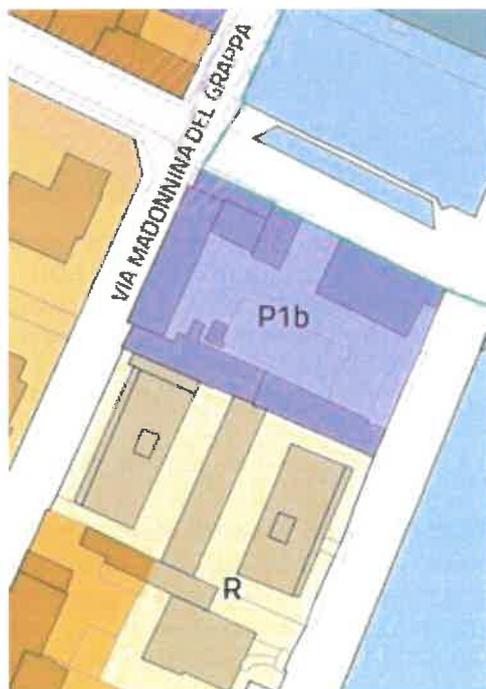
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insistono i beni di cui al presente lotto.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico adottato (descritto al precedente paragrafo 7.2), e di cui si riporta l' estratto :



Estratto PGT adottato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL.7).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili agli atti comunali, nè sono stati prodotti dalla proprietà, i certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico esistenti all'interno dell'unità (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica tecnica degli impianti esistenti, e rilascio delle relative certificazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- incidenza ipotizzata per la verifica tecnica degli impianti esistenti, eventuale adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a gli impianti idro-sanitario ed elettrico interni all'unità.

BENI IN LEGNANO VIA MADONNINA DEL GRAPPA 62

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Madonnina del Grappa 62, della superficie commerciale di **57,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del condominio denominato composto da 2 locali, oltre servizi, con cantina pertinenziale al piano seminterrato. All' unità si accede dal portone d'ingresso al vano scala, posto in corrispondenza del civico 62 di via Madonnina del Grappa: dopo aver percorso tre gradini e il pianerottolo del vano scala, si raggiunge, a destra, il portoncino d'ingresso all'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 274 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 1544432, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via MADONNINA DEL GRAPPA N.22 (NB: si evidenzia che il reale e attuale numero civico è il 62), piano: S1-T, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e precedenti. Si veda visura storica ALL.7.

Coerenze: DELL'APPARTAMENTO: PROSPETTO SU CORTILE COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI PER DUE LATI, VANO ASCENSORE E VANO SCALA COMUNI. DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI, TERRAPIENO, CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI.

A miglior specifica, si prenda visione di quanto trascritto sul titolo di provenienza (ALL. 6),



della visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



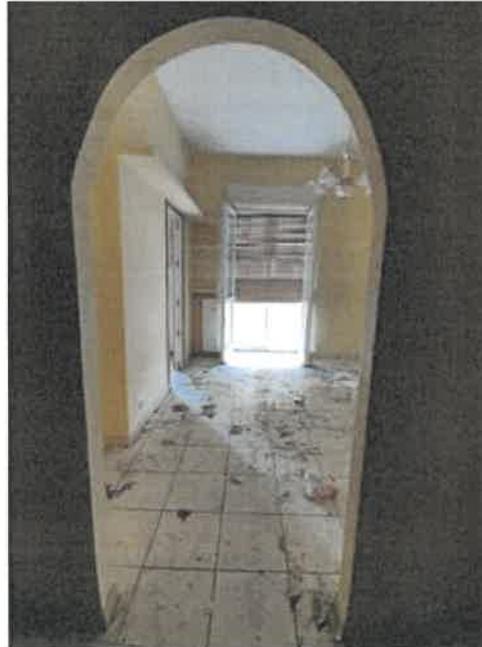
ingresso al vano scala



disimpegno scala con percorso d'accesso



ingresso all'appartamento



vista del soggiorno dal disimpegno





ingresso alla cantina dal disimpegno comune



interno cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELLANZA-BUSTO ARSIZIO-RESCALDINA-SAN VITTORE OLONA-PARABIAGO-RHO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO CASTELLO - CORSORZIO PARCO ALTO MILANESE -PARCO DEGLI AIRONI-PARCO DEL ROCCOLO.



Orto foto



Prospetto da via Madonnina del Grappa





Particolare prospetto su via Madonnina del Grappa



Portone esterno (ingresso al vano scala)

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università
- verde attrezzato
- vigili del fuoco

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 KM (MPX)-45 KM

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------



(LINATE)-70 KM (ORIO AL SERIO)

autobus distante 650 MT

autostrada distante 2.5 KM (A8-LEGNANO)

ferrovia distante 1,8 KM (STAZIONE
LEGNANO)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di bilocale, oltre servizi, posto al piano rialzato dell'edificio fronteggiante via Madonnina del Grappa n. 62. All'appartamento si accede percorrendo il disimpegno del vano scala comune. Come rilevato in sede di sopralluogo, dall'ingresso dell'appartamento si accede al disimpegno, collegato al soggiorno mediante apertura ad arco. Dallo stesso si accede ad un secondo disimpegno che conduce alla camera e al servizio igienico. La zona cottura (cucina non abitabile), è ricavata in un vano accessibile direttamente dal soggiorno. Soggiorno e camera hanno affaccio su due piccoli balconcini prospettanti sulla parte posteriore del corpo di fabbrica. Dal vano scala si accede infine alla cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato. Mentre l'intero stabile condominiale viene riscontrato in buone condizioni manutentive generali, l'unità abitativa, all'atto dell'accesso forzoso, si presentava in pessime condizioni: gli ambienti risultavano infatti impraticabili e malsani a causa dell'ingente quantitativo di materiale di rifiuto e immondizia accumulati all'interno. Nonostante l'intervento di pulizia autorizzato dal Giudice, alla data dell'accesso per le rilevazioni tecniche, gli ambienti (in particolar modo il servizio igienico!), seppur privi dei rifiuti accumulati, apparivano ancora insalubri e necessitanti di un radicale intervento di bonifica e di sanificazione generale. Se la distribuzione dei locali appare funzionale, lo stato manutentivo risulta pessimo, per le condizioni già sopra descritte. Le finiture interne, meglio di seguito descritte, sono: pavimentazioni in ceramica chiara in soggiorno e cucina, parquet a quadrotti in camera; serramenti in legno con vetro semplice, riscaldamento centralizzato. Le finiture, di seguito dettagliate, sono anche rappresentate nel rilievo fotografico (ALL.3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

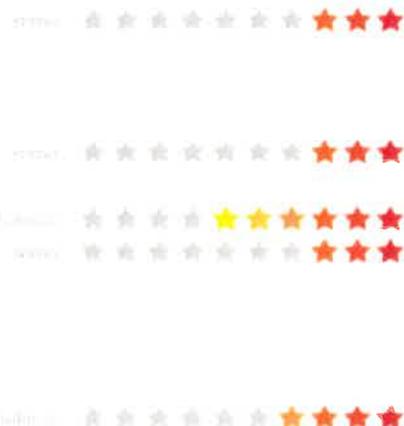
infissi esterni: a doppia anta con vetro singolo; realizzati in legno. I sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc. La cantina presenta finestra in ferro e vetro.

infissi interni: porte a battente realizzati in legno e vetro.

plafoni: realizzati in solette in laterocemento.

portone di ingresso: anta singola a battente, realizzato in legno tamburato. Il portoncino è attualmente danneggiato a seguito dell'intervento effettuato dal fabbro, per l'accesso forzoso. La porta della cantina è in legno con chiavistello.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica colore chiaro. La cantina presenta



pavimentazione del tipo industriale (battuto di cemento).

protezioni infissi esterni: tapparelle colore nocciola; realizzate in pvc. Sono inoltre presenti inferriate di sicurezza.

mediocre 

rivestimento esterno: realizzato in pietra e paramano.

buono 

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni, realizzato in gesso tinteggiato. La cantina presenta finitura ad intonaco rustico.

mediocre 

scale: vano scala comune, con rivestimento in marmo.

al di sopra della media 

Degli Impianti:

ascensore: conformità: non rilevabile

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in centrale termica esterna condominiale; i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: conforme. Si veda certificazione dell'impianto condominiale prodotta dall'amministratore (ALL.14).

al di sotto della media 

condizionamento: a parete, con diffusori in split; conformità: non rilevabile. Presente in soggiorno e in camera.

nella media 

elettrico: cavi sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Tale finitura è riferita solo all'unità abitativa. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto, fino all'acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

gas: tubazioni in rame con alimentazione a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

citofonico: del tipo semplice, a cornetta (no video); conformità: non rilevabile.

al di sotto della media 





Soggiorno



Cucina non abitabile



Finestra cucina



Disimpegno





Bagno



Camera

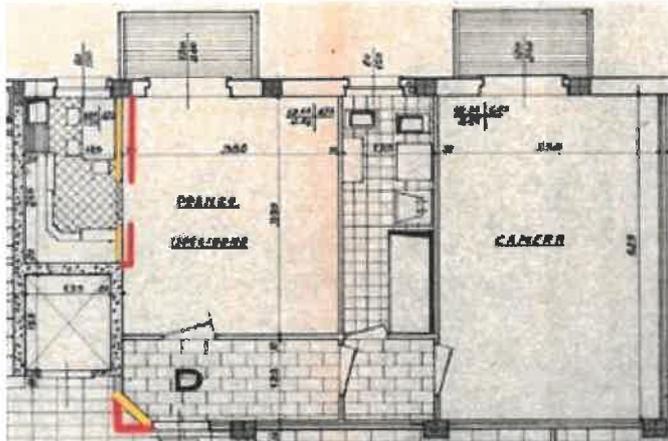
CONSISTENZA:

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

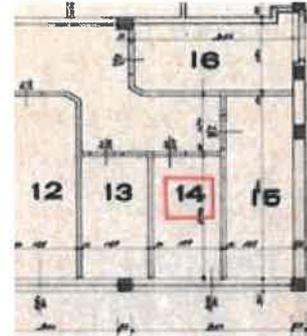
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO	54,55	x	100 %	=	54,55
SUP. COMMERCIALE BALCONI	4,84	x	30 %	=	1,45
SUP. COMMERCIALE CANTINA (non comunicante)	4,65	x	25 %	=	1,16
Totale:	64,04				57,16

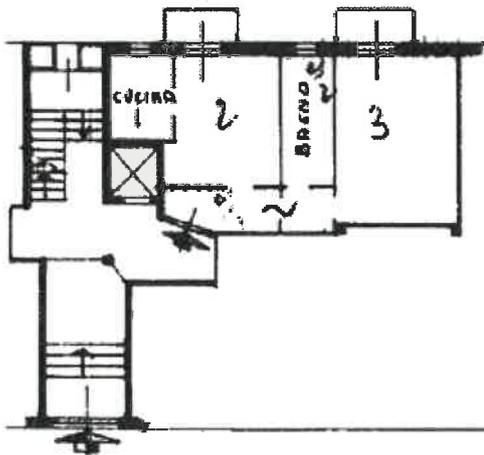




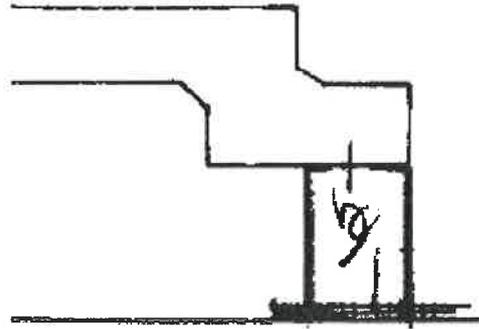
Planimetria appartamento



Planimetria cantina



Planimetrie estratte dalla scheda catastale
(appartamento+cantina)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *19/03/2024*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Descrizione: *Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - valore medio*

Indirizzo: *Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO*

Superfici principali e secondarie: *60*

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Arch. Beatrice BOVA

Pagina 18 di 22



Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 382/2021

Descrizione: Appartamento al piano secondo, composto da due locali, disimpegno, angolo cottura e bagno, con annesse due cantine al piano interrato; Box ad uso autorimessa al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Colli S. Erasmo, 20 Legnano, MI

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 88.542,73 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 168/2022

Descrizione: usufrutto e nuda proprietà di appartamento al piano quarto, composto da due locali oltre cucina e servizi, con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto., 1

Indirizzo: Via Barbara Melzi , 63 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.666,78 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 447.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2024

Fonte di informazione: Portale internet (Immobiliare.it)

Descrizione: Trilocale al piano primo

Indirizzo: Via Madonnina del Grappa 13, Sant'Ambrogio - San Magno, Legnano

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.515,79 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2024

Fonte di informazione: Portale internet (Immobiliare.it)

Descrizione: Bilocale al piano primo



Indirizzo: Via Pirovano 23, Sant'Ambrogio - San Magno, Legnano

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.271,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 19/03/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - valore medio

Indirizzo: Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.380,00 pari a 1.223,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO = mq 54,55

SUPERFICIE LORDA BALCONI= mq 4,84

SUPERFICIE LORDA CANTINA (NON COMUNICANTE)= mq 4,65

Ai fini della valutazione, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e lo stato manutentivo visionato; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,16 x 1.130,00 = 64.590,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	409,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione; 3) il



prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di LEGNANO, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,16	0,00	65.000,00	65.000,00
				65.000,00 €	65.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa e cantina pertinenziale) è intestata per intero all'esecutato. Considerate le caratteristiche distributive dell'unità abitativa, le superfici interne e le destinazioni d'uso dei locali, non si ritiene che la stessa possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto del suo usuale utilizzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.830,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.770,00**

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:	€. 6.441,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.328,14

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

