



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferioli

CF:FRLMSM68S19B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MENTANA 20

telefono: 00393385243951

fax: 0331622862

email: feroli.massimo@libero.it

PEC: massimo.ferioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
5/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO VIA DON MINZONI 40, della superficie commerciale di **109,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è inserito in un contesto cortilizio di antica formazione all'interno del nucleo urbano in zona residenziale adiacente alla stazione ferroviaria e allo stadio comunale.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via don Minzoni al civico 40 tramite portoncino in legno, mentre l'accesso carraio è possibile tramite androne comune, chiuso con portone in legno, di penetrazione alla corte comune da utilizzarsi come area di manovra senza la possibilità di parcheggio auto.

La corte, composta da cinque unità abitative, si trova in condizioni manutentive discrete. La copertura risulta rinnovata in epoca recente e si riscontra un ammaloramento in facciata fronte strada in corrispondenza del bagno al piano primo dell'appartamento oggetto di procedura.

Il cortile è in terra battuta con un leggero strato di ghiaia di finitura.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra ed ha struttura portante in muratura con solai in laterocemento.

L'accesso all'appartamento, oltre al sopracitato accesso fronte strada, avviene con un portoncino in alluminio e vetro al piano terra e con portoncino blindato al piano primo, entrambi in corrispondenza del corpo scale comune.

L'appartamento si compone al piano terra da due vani (locale soggiorno con angolo cottura e camera da letto), un disimpegno e una piccola latrina ricavata dal sottoscala comune dotata di lavabo, water e bidet.

Al primo piano, a cui si accede con scala a chiocciola dal sottostante locale soggiorno, si trova una seconda camera da letto e da questa si accede, tramite scaletta interna, al bagno ricavato in proiezione della scala comune.

Quest'ultimo è disposto su due livelli ed è completo di lavandino, water, bidet e vasca.

Completa la proprietà un locale cantina con accesso da scala esterna comune

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di scarso pregio

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparella in pvc e risultano funzionanti ma in condizioni precarie. Il serramento del bagno al piano primo risulta mancante.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro in precarie condizioni.

I sanitari sono di qualità economica e in cattive condizioni manutentive.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda assicurati da una caldaia a gas tipo c murale interna. Gli ambienti risultano riscaldati tramite termosifoni in alluminio.

L'impianto elettrico e l'impianto gas sono da verificare e mettere in sicurezza in attesa di un completo rinnovamento.

A richiesta, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha avuto alcuna documentazione attestante la corretta manutenzione e la conformità degli impianti presenti.

Si evidenzia diffusa e importante presenza di muffe nei locali bagno e latrina.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di residenza per la maggior parte plurifamiliare.

La qualità percepita dell'abitare del quartiere è buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 310 vani principali..Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 266 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 109 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI 40, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: part. 260 - via Don Minzoni - androne comune e altra UI - corte comune, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.398,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.398,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.398,00
Data della valutazione:	03/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2021, con scadenza il 30/04/2026, registrato il 22/04/2022 a LEGNAGO ai nn. 1121 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800,00 €/anno.

Contratto di locazione trasmesso a GIVG il 01/03/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/02/2003 a firma di Notaio Guerra Simona in Cinisello Balsamo ai nn. 7439 di repertorio, iscritta il 18/02/2003 a MILANO 2 ai nn. 27500/3960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180000.00 euro.

Importo capitale: 90000.00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2003 a firma di Notaio Guerra Simona in Cinisello Balsamo ai nn. 7439 di repertorio, iscritta il 24/01/2023 a MILANO 2 ai nn. 8729/1239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180000.00 euro.

Importo capitale: 90000.00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

Rettifica alla formalità trascritta il 18/02/2003 a Milano 2 ai nn. 27500/3960 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 6993 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 5784/4143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2003 a firma di Notaio Guerra Simona in Cinisello Balsamo ai nn. 7438 di repertorio, trascritto il 18/02/2003 a MILANO 2 ai nn. 27499/18369

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **81/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO COPERTURA, presentata il 24/03/2010

CONDONO N. **1419/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/06/1985

EX ART.26 N. **PROT. 5694 DEL 21/02/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 21/02/1992 con il n. 5694 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona RI - tessuto residenziale morfologicamente identitario.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terreno le altezze del disimpegno e del servizio igienico sono inferiori di 20 cm rispetto all'autorizzato/condonato Al piano primo si rileva la presenza di una bussola in cartongesso che divide lo sbarco della scala a chiocciola dal resto della stanza, ed in luogo ad una scala chiusa di accesso al bagno con funzione di antibagno si rileva una scaletta aperta di accesso al bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino con opere dello stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Piano primo: €4.000,00
- piano terra: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di dichiarazioni di conformità e documentazione attestante la corretta manutenzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione totale degli impianti e produzione delle dichiarazioni di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianti e certificazioni: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Gli importi esposti sono da considerarsi di massima e puramente indicativi in quanto stimati esclusivamente su un'ispezione visiva dello stato di fatto.

BENI IN LEGNANO VIA DON MINZONI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA DON MINZONI 40, della superficie commerciale di **109,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è inserito in un contesto cortilizio di antica formazione all'interno del nucleo urbano in zona residenziale adiacente alla stazione ferroviaria e allo stadio comunale.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via don Minzoni al civico 40 tramite portoncino in legno, mentre l'accesso carraio è possibile tramite androne comune, chiuso con portone in legno, di penetrazione alla corte comune da utilizzarsi come area di manovra senza la possibilità di parcheggio auto.

La corte, composta da cinque unità abitative, si trova in condizioni manutentive discrete. La copertura risulta rinnovata in epoca recente e si riscontra un ammaloramento in facciata fronte strada in corrispondenza del bagno al piano primo dell'appartamento oggetto di procedura.

Il cortile è in terra battuta con un leggero strato di ghiaia di finitura.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra ed ha struttura portante in muratura con solai in laterocemento.

L'accesso all'appartamento, oltre al sopracitato accesso fronte strada, avviene con un portoncino in alluminio e vetro al piano terra e con portoncino blindato al piano primo, entrambi in corrispondenza del corpo scale comune.

L'appartamento si compone al piano terra da due vani (locale soggiorno con angolo cottura e camera da letto), un disimpegno e una piccola latrina ricavata dal sottoscala comune dotata di lavabo, water e bidet.

Al primo piano, a cui si accede con scala a chiocciola dal sottostante locale soggiorno, si trova una

seconda camera da letto e da questa si accede, tramite scaletta interna, al bagno ricavato in proiezione della scala comune.

Quest'ultimo è disposto su due livelli ed è completo di lavandino, water, bidet e vasca.

Completa la proprietà un locale cantina con accesso da scala esterna comune

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di scarso pregio

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparella in pvc e risultano funzionanti ma in condizioni precarie. Il serramento del bagno al piano primo risulta mancante.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro in precarie condizioni.

I sanitari sono di qualità economica e in cattive condizioni manutentive.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda assicurati da una caldaia a gas tipo c murale interna. Gli ambienti risultano riscaldati tramite termosifoni in alluminio.

L'impianto elettrico e l'impianto gas sono da verificare e mettere in sicurezza in attesa di un completo rinnovamento.

A richiesta, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha avuto alcuna documentazione attestante la corretta manutenzione e la conformità degli impianti presenti.

Si evidenzia diffusa e importante presenza di muffe nei locali bagno e latrina.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di residenza per la maggior parte plurifamiliare.

La qualità percepita dell'abitare del quartiere è buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 310 vani principali. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 266 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 109 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI 40, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: part. 260 - via Don Minzoni - androne comune e altra UI - corte comune, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

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 BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

nella media

farmacie

nella media

scuola elementare

al di sopra della media

verde attrezzato

al di sotto della media

supermercato

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 KM

ottimo

ferrovia distante 400 MT

ottimo

autobus distante 200 MT

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	30,00	x	25 %	=	7,50
PIANO PRIMO	37,06	x	100 %	=	37,06
PIANO TERRA	64,58	x	100 %	=	64,58
Totale:	131,64				109,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,14 x 700,00 = **76.398,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.398,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.398,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	109,14	0,00	76.398,00	76.398,00
				76.398,00 €	76.398,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.398,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.398,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.398,00**

data 03/04/2024

il tecnico incaricato
Massimo Ferioli