



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 160/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Mirella

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DR. NICOLO' GRIMAUDD

CUSTODE:

G. I. V. G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. GIOVANNI PRAMMA**

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
160/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LEGNANO Via per San Giorgio su Legnano 67, della superficie commerciale di **135,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità abitativa sita all' interno di edificio condominiale denominato "Condominio Mirella", dislocato su due livelli, composto da (zona giorno) soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e terrazzo, nonché (zona notte, collegata a mezzo scala interna) disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e terrazzo.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet, porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro semplice protetti da tapparelle in pvc e riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Si evidenzia che nella camera da letto di sud-est, in posizione sovrastante la colonna ascensore, è ricavato uno spazio accessorio (cabina armadio) con altezza limitata che non risulta raffigurata nella scheda NCEU (mapp. 103 sub. 5) e - presumibilmente - di proprietà condominiale.

Inoltre i due terrazzi pertinenziali denotano la propria vetustà e - in base a quanto riferito dall' amministratore - sussistono problemi di infiltrazione e conseguenti danni nel piano sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo , ha un'altezza interna di mt. 2.40 min. / mt. 3.65 max. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 103 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via per San Giorgio su Legnano, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (dell' appartamento a piano terzo): cortile comune per tutti e quattro i lati, con interposto vano ascensore.

Al Catasto Terreni l' edificio condominiale nel quale è inserita la porzione de qua insiste sul mapp. 103 Ente Urbano di Ha 00.08.70. (Si evidenzia che antistante il fabbricato, al di fuori della recinzione condominiale, sussiste un marciapiede e relativi parcheggi che risultano insistere sul mapp. 295 Area Fabb. demolito catastalmente intestato a [REDACTED].

Si ritiene che - a livello condominiale e/o comunale - tale fattispecie andrà regolarizzata).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1982.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**135,60 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.950,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.202,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.202,50
Data della valutazione:	08/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

A tal proposito si rimanda alla comunicazione dell' Agenzia delle Entrate reperita dalla GIVG ed allegata alla presente perizia, ove si evince che la società [REDACTED] non ha stipulato alcun contratto di locazione a favore degli stessi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che - ante ventennio - sussiste:

\* **ipoteca volontaria** n. 104484 di rep. del 21.03.1985, a rogito dr. Salvatore Carugati, registrata in Legnano (MI) il 27.03.1985 al n. 165 serie 1E mod. 71ME e iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.04.1985 al n. 18962/2879, per l' importo complessivo di Lire 240.000.000, a favore del Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde e contro [REDACTED]

mapp. 103 sub. 5 (appartamento)

mapp. 103 sub. 8 (box-auto)

mapp. 103 sub. 9 (box-auto)

mapp. 103 sub. 10 (box-auto)

#### 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** attiva, stipulata il 30/06/2011 a firma di Tribunale di Milano sez. distaccata Legnano (MI) ai nn. 3536 di repertorio, iscritta il 04/06/2013 a Milano 2 ai nn. 51331/8750, a favore

di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 28.022,30.

Importo capitale: Euro 11.484,71.

Tale ipoteca colpisce il mapp. 103 sub. 5 (appartamento).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2636 di repertorio, iscritta il 13/07/2023 a Milano 2 ai nn. 98474/16854, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 25.000,00.

Importo capitale: Euro 19.270,35.

Tale ipoteca colpisce il mapp. 103 sub. 5 (appartamento).

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

pignoramento, stipulata il 17/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio (VA) ai nn. 3230 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Milano 2 ai nn. 67082/48212, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Tale pignoramento colpisce il mapp. 103 sub. 5 (appartamento).

#### 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:	<b>€. 2.400,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il "Condominio Mirella", all' interno del quale è ubicato l' appartamento oggetto di procedura, è amministrato da:

rag. Colombi Manuela Via G.Oberdan 21 20025 - Legnano (MI)

Tel. 0331-545722 segreteria@manuelacolombi.info

La stessa, a seguito di richiesta formulata dal sottoscritto perito, in relazione allo stato contabile condominiale, ha così relazionato:

"... trasmetto in allegato il riparto spese dal 15.10.2022 al 14.10.2023 ed il riparto preventivo anno dal 15.10.2023 al 30.09.2024, approvato in assemblea del 21.02.2024. Per l' anno in corso e l' anno precedente, gli importi a carico di [REDACTED] sono €. 2402,80 (spese anno 2022-2023) + €. 695,60 (rate scadute anno 2023-2024) + €. 1957,64 (fondo di riserva n. 10 rate non pagate) = €. 5056,05. Il debito totale [REDACTED] al 15.06.2024 è di €. 36.089,15 (conguaglio anno 2022-2023) + €. 695,60 (rate scadute anno 2023-2024) + €. 1957,60 (fondo di riserva n. 10 rate non pagate) = €. 38742,39. E' stato deliberato lo stanziamento di un fondo di riserva di €. 8500,00 per pagare i fornitori, la cui quota a carico di [REDACTED] è di €. 1957,64, e come scritto sopra, non è stato pagato. E' stato deliberato lo stanziamento di un fondo di riserva di €. 5000,00 per spese legali relative all' ingiunzione e pignoramento [REDACTED] di cui [REDACTED] non fa parte. Non sono state deliberate spese straordinarie. Il terrazzo di [REDACTED] causa infiltrazioni nell' appartamento sottostante di proprietà [REDACTED] e bisogna valutarne il rifacimento. Le spese annue sono circa di €. 2400,00, resta escluso il servizio ascensore che per ora è sospeso per tutto il condominio per morosità [REDACTED] ....".

**Il valore presunto base d' asta è al lordo delle eventuali spese condominiali insolute.**

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione allegata o - in alternativa - sarà necessario rivolgersi all'amministratore.

(vedasi allegati)

**Si reputa importante rimarcare la sussistenza delle consistenti problematiche / criticità edilizio-comunali meglio esplicate nel capitolo relativo.**

## **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 07/06/1984 a firma di dr. salvatore Carugati ai nn. 95518 di rep. di repertorio, registrato il 19/06/1984 a Legnano ai nn. 1722 serie 2, trascritto il 30/06/1984 a Milano 2 ai nn. 44643/35736.

Con tale atto l'Immobiliare [REDACTED] [REDACTED] seguenti beni immobili Comune di Legnano (MI) - Foglio [REDACTED] per San Giorgio \* mapp. 103 sub. 5 (appartamento) oltre ai \* mapp. 103 sub. 8 (box-auto) \* mapp. 103 sub. 9 (box-auto) \* mapp. 103 sub. 10 (box-auto) \* mapp. 103 sub. 19 (vano cantina)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **286/1979** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso abitazione a tre piani abitabili fuori terra e un laboratorio nel piano seminterrato, presentata il 15/10/1979 con il n. 1241 di prot. di protocollo, rilasciata il 11/12/1979, agibilità del 25/05/1982 con il n. 1364/58 di prot. di protocollo.

Sussiste poi variante presentata il 22.10.1981

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona R - Tessuto Residenziale (art. 25). Per dettagli e conferme si rimanda agli strumenti comunali.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Maggior dimensionamento dell'edificio condominiale (al piano terzo) con larghezza e lunghezza superiori rispetto a quanto riportato sulle tavole progettuali (es. lato est zona giorno: mt. 10.05 interna terrazzo + spess. murature esterne contro mt. 9.50 muri compresi indicato sul grafico; es. lato nord zona giorno: mt. 5.80 interna + spess. murature esterne

contro mt. 4.90 interna + spess. murature esterne indicato sul grafico; cs. lato nord zona notte: mt. 4.10 interna + spess. murature esterne contro mt. 3.50 interna + spess. murature esterne indicato sul grafico), diversa distribuzione divisorii interni, avvenuta creazione di spazio (ripostiglio) sopra la colonna ascensore con annessione dello stesso (senza titolo) all' unità in oggetto, ecc. Sono state rilevate anche alcune chiare incongruenze nei grafici progettuali redatti in scala 1:100, ove - ad esempio - dove viene riportata la quota di 9.50 (lato est dell' edificio), invece, a misura grafica la stessa assurgerebbe a mt. 11 (cioè 11 cm. misurati con righello); lo stesso dicasi per le misure interne dei vani ove - anche in tal caso - vi sono delle notevoli diversità tra quanto indicato come quote e quanto rilevabile a misura grafica. In ordine a ciò si ritiene comunque che la validità primaria debba riferirsi alle quote e non all' eventuale misurazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia con anche probabile fiscalizzazione della maggior superficie / volumetria, possibile rimessa in pristino di alcuni contesti (ripostiglio sopra colonna ascensore, ecc.). Si sottolinea che trattasi di situazione assolutamente particolare e di non facile definizione / risoluzione con le ovvie e conseguenti riserve e criticità ad oggi non valutabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti oneri / sanzioni comunali, fiscalizzazioni, rimesse in pristino, ecc.: € 70.000,00

Si precisa che la cifra desunta è assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di effettiva predisposizione sanatoria edilizia con raffronti con i competenti uffici sarà possibile verificare la reale fattibilità, oneri, costi, adeguamenti e quant' altro necessario, e ciò alla luce delle consistenti problematiche in essere. Si evidenzia inoltre che sarà importante procedere anche a livello condominiale trattandosi di modifiche che oltre a riguardare la superficie dell' abitazione de qua hanno conseguentemente interessato anche l' involucro dell' edificio e - pertanto - si renderà indispensabile effettuare verifiche sull' intero stabile. Per quanto riguarda il computo del presunto onere concernente l' eventuale fiscalizzazione (ricompreso nei presunti costi sopra indicati), dopo confronti con gli Uffici Comunali, si può ipotizzare - in linea del tutto approssimativa e non certamente probatoria che la stessa possa addivenire intorno ad Euro 3.000,00 circa a mq. per la superficie realizzata in ampliamento / difformità (presunti mq. 22 circa di SL) ed oggetto di ipotetica fiscalizzazione. Si precisa poi che, preliminarmente, è stata verificata l' eventuale applicabilità delle tolleranze esecutive e/o di progetto, ma l' entità dell' avvenuto incremento di Superficie risulta ampiamente al di fuori delle stesse. Da ciò ne è derivata l' ipotesi di possibile fiscalizzazione avanti il Comune, per il cui contesto sarà in ogni caso tale ente a decidere al riguardo.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non raffigura correttamente l' effettivo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ristesura dell' elaborato grafico NCEU e predisposizione modulistica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti catastali per procedura Docfa: € 50,00

La cifra esposta si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali Docfa. Dalla stessa sono ovviamente escluse le competenze tecniche e quant' altro eventualmente necessario.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO VIA PER SAN GIORGIO SU LEGNANO 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via per San Giorgio su Legnano 67, della superficie commerciale di **135,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità abitativa sita all' interno di edificio condominiale denominato "Condominio Mirella", dislocato su due livelli, composto da (zona giorno) soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e terrazzo, nonché (zona notte, collegata a mezzo scala interna) disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e terrazzo.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet, porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro semplice protetti da tapparelle in pvc e riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Si evidenzia che nella camera da letto di sud-est, in posizione sovrastante la colonna ascensore, è ricavato uno spazio accessorio (cabina armadio) con altezza limitata che non risulta raffigurata nella scheda NCEU (mapp. 103 sub. 5) e - presumibilmente - di proprietà condominiale.

Inoltre i due terrazzi pertinenziali denotano la propria vetustà e - in base a quanto riferito dall' amministratore - sussistono problemi di infiltrazione e conseguenti danni nel piano sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo , ha un'altezza interna di mt. 2.40 min. / mt. 3.65 max. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 103 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via per San Giorgio su Legnano, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (dell' appartamento a piano terzo): cortile comune per tutti e quattro i lati, con interposto vano ascensore.

Al Catasto Terreni l' edificio condominiale nel quale è inserita la porzione de qua insiste sul mapp. 103 Ente Urbano di Ha 00.08.70. (Si evidenzia che antistante il fabbricato, al di fuori della recinzione condominiale, sussiste un marciapiede e relativi parcheggi che risultano insistere sul mapp. 295 Area Fabb. demolito catastalmente intestato a [REDACTED].

Si ritiene che - a livello condominiale e/o comunale - tale fattispecie andrà regolarizzata).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1982.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

### 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
abitazione	117,00	x	100 %	=	117,00
terrazzi	62,00	x	30 %	=	18,60
<b>Totale:</b>	<b>179,00</b>				<b>135,60</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **165.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- ubicazione
- destinazione d' uso
- destinazione urbanistica
- vetustà
- livello di piano
- classamento catastale
- stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- grado di finissaggio
- presunto grado di appetibilità sul mercato
- presunto valore di mercato per immobili similari
- scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia.

\* \* \* \* \*

Parte integrante e sostanziale della presente relazione sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale



- grafico schematico raffigurante le principali criticità edilizie
- visure ipotecarie, atti di proprietà e/o provenienza, iscrizioni, ecc.
- stato contabile condominiale
- comunicazione dell' Agenzia delle Entrate in ordine all' inesistenza di contratti locativi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Legnano (MI), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato immobiliare Agenzia delle entrate, ecc.

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	135,60	0,00	165.000,00	165.000,00
				<b>165.000,00 €</b>	<b>165.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 70.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.950,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.747,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.202,50**

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: **€. 90.202,50**

data 08/10/2024

il tecnico incaricato  
GEOM. GIOVANNI PRAMMA