TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

PRESIDENTE DR. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G I V G

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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
147/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Gioacchino Rossini 5, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione abitativa eretta a due piani fuori terra oltre interrato, sita all' interno di ampio compendio condominiale denominato "Condominio Guglielmo Tell", risalente ad epoca remota, con tipologia parificabile a "villetta a schiera".

Alla data del sopralluogo la stessa è risultata composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e servizio igienico a piano terra, due camere da letto a piano primo, servizio igienico al piano ammezzato, nonchè superficie accessoria a piano cantina (altezza limitata: mt. 2.00), oltre piccola area cortilizia di primo ingresso.

I finissaggi si raffigurano in pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in alluminio, porte interne tamburate, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa (andrà verificata la regolarità / conformità degli impianti).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.95 PT / mt. 2.80 controsof. P1 / mt. 2.00 S1.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 136 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini n. 5 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (In corpo del mapp. 136 sub. 67) (come da titolo di proprietà): altra U.I. sub. 66, cortile comune, altra U.I. sub. 68, cortile comune.
  Si evidenzia che in merito alla situazione catastale sono state esperite complesse ricerche presso gli archivi NCEU dell' Ufficio di Milano con reperimento / analisi dei grafici originari (schede) (partita n. 1889). Da tali verifiche è emerso che le schede dell' impianto risalgono all' anno 1939 e raffiguravano un vano per ciascuna porzione immobiliare con interposto vano scala; la particella iniziale era il mapp. 7943 che ha poi generato il mapp. 136. Non è risultato possibile individuare con esattezza l' unità in questione. Si rimanda ai documenti allegati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**139,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.950,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.452,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.452,50**
Data della valutazione:	**01/07/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 30/03/2009 a firma di dr. nn. 38380/6558 di repertorio, iscritta il 07/04/2009 a Milano 2 ai nn. 42438/7713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: Euro 82.500,00.
Importo capitale: Euro 55.000,00.
Durata ipoteca: anni 9 mesi 11.
Tale ipoteca colpisce il mapp. 136 sub. 67.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/06/2008 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 16932 di repertorio, iscritta il 15/03/2011 a Milano 2 ai nn. 29489/6260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: Euro 10.000,00.
Importo capitale: Euro 5.532,15.
Tale ipoteca colpisce la quota di 1/2 del mapp. 136 sub. 67 (oltre anche ad altra U.I. (box mapp. 292

sub. 12) estranea alla presente procedura)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2010 a firma di Tribunale di Milano sez. Legnano ai nn. 4181 di repertorio, iscritta il 14/04/2011 a Milano 2 ai nn. 41835/9143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: Euro 10.000,00.
Importo capitale: Euro 6.600,00.
Tale ipoteca colpisce la quota di 1/2 del mapp. 136 sub. 67 (oltre ad altra U.I. (box mapp. 292 sub. 12) estranea alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/09/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12766/6818 di repertorio, iscritta il 10/09/2018 a Milano 2 ai nn. 114593/20900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: Euro 59.091,36.
Importo capitale: Euro 29.545,68.
Tale ipoteca colpisce la quota di 1/2 del mapp. 136 sub. 67 (oltre ad altra U.I. (box mapp. 292 sub. 12) e altri beni estranei alla presente procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio (VA) ai nn. 1201 di repertorio, trascritta il 09/04/2019 a Milano 2 ai nn. 44836/29437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Tale pignoramento colpisce il mapp. 136 sub. 67 (oltre ad altra U.I. (box mapp. 292 sub. 12) ed altre proprietà estranee alla presente procedura).

pignoramento, stipulata il 27/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio (VA) ai nn. 8057 di repertorio, trascritta il 03/02/2023 a Milano 2 ai nn. 14341/9439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Tale pignoramento colpisce il mapp. 136 sub. 67.

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:	**€. 800,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.523,00**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, denominato "Condominio Guglielmo Tell" è amministrato da:

Gestioni Immobiliari - Corso Sempione 172 - 20025 Legnano (MI) - Tel. 0331-1440441 - info@gestioni-immobiliari.eu studiogrillog@libero.it gestionigrillo@libero.it

In merito allo stato contabile condominiale, insoluti ed eventuali spese straordinarie, ecc. si rimanda a quanto trasmesso dall' amministratore (alla data del 09.04.2024) ed allegato alla presente perizia.

Anche le spese ordinarie di gestione riportate devono ritenersi indicative e da verificarsi con l' amministratore.

Il presunto valore immobiliare deve considerarsi al lordo di eventuali insoluti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto, con atto stipulato il 31/01/1989 a firma di dr. ai nn. 39253 di rep. di repertorio, registrato il 20/02/1989 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 412 Mod. 2V, trascritto il 02/03/1989 a Milano 2 ai nn. 19461/14547.
Con tale atto la ndeva a e
(porzione di abitazione + area esclusiva mapp. 136 sub. 6/ (scheda NCEU n. 52100 del 16.11.1988 - Porzione H) (oltre a box-auto mapp. 292 sub. 12 - scheda NCEU n. 38689 del 05.10.1985, estraneo alla presente procedura).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla situazione edilizia si evidenzia che sono state effettuate numerose ed articolate ricerche presso il Comune di Legnano (MI) al fine di individuare le eventuali pratiche che abbiano generato / interessato l' immobile; da cio' - purtroppo - nulla è stato rinvenuto in merito all' edificazione originaria del fabbricato all' interno del quale è inserita l' abitazione oggetto di procedura. L' immobile, con l' incrocio di visure catastali cartacee nonchè le schede NCEU dell' impianto, risulterebbe risalire alla fine degli anni '30. E' stata reperita una pratica risalente all' anno 1949 (PE n. 335/49) che raffigura la realizzazione di accessori esterni (tettoie e w.c.) per ciascuna delle varie unità abitative, manufatti questi comunque differenti da quanto poi ad oggi essistente nella porzione di che trattasi.

Sulla scorta di quanto sopra, fermo restando il fatto che il corpo principale (steccata di edificio) sia - presumibilmente regolare - la porzione de qua presenterebbe comunque diverse irregolarità per le quali si rimanda al paragrafo "giudizio di conformità edilizia".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area B1 - Tessuto Consolidato della Città Compatta. Le informazioni sopra descritte devono intendersi assolutamente indicative e dovranno essere, nel caso, meglio verificate / accertate con l' analisi della documentazione comunale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fermo restando che non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa sia all' intero edificio che all' unità in questione, si puo' presupporre (in linea assolutamente indicativa e non certa) che l' abitazione presenti alcune criticità quali principalmente: il servizio igienico a piano terra, in base agli unici documenti recuperati (PE 335/49), risulta integralmente diverso (da progetto trattavasi di tettoia e w.c. con forma, ubicazione, altezze, ecc. completamente differenti); il divisorio a piano terra, delimitante la zona di ingresso da quella della cucina/pranzo è privo di autorizzazione; la scala di collegamento con il piano primo (così come anche accertato nel corso del sopralluogo sulla base delle indicazioni resa dall' occupante) è stata completamente ricostruita (e non rispettante le normative) con avvenuta realizzazione di piano ammezzato contenente "servizio igienico" con altezza utile di mt. 2.00 circa e sottostante altezza al gradino scala di mt. 1.70 (fattispecie queste non a norma); l' originaria parete posta a contenimento del lato scala verso soggiorno non risulta piu' in essere; anche al piano interrato la parete di contenimento scala risulterebbe demolita; sussiste caminetto non a norma sempre all' interrato, ecc. I rapporti aero-illuminanti non rispettano gli attuali parametri igienico-sanitari; anche l' originaria porta del locale a piano terra (nord-est) è stata chiusa con cartongesso. L' altezza interna a piano terra, assurge a mt. 2.95 ove da scheda è indicata in mt. 3.30.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimesse in pristino con demolizioni, adeguamenti, ecc. nonchè eventuale sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
Si precisa che nell' attribuzione del presunto valore immobiliare è già stato tenuto in considerazione un minor valore derivante dalle criticità anzi descritte; cio' in quanto non si reputa possibile quantificare alla data odierna gli eventuali effettivi costi / oneri / sanzioni / opere / ecc. necessari per la regolarizzazione del bene e/o la rimessa in pristino, per il cui contesto sarà ovviamente indispensabile confrontarsi con i competenti uffici comunali nel corso della predisposizione / presentazione della sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto raffigurato graficamente non rappresenta l' esatto stato dei luoghi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ristesura scheda catastale e pratica Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti catastali DOCFA: €.50,00

.

La cifra indicata si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali Docfa; dalla stessa sono quindi escluse le competenze tecniche ed eventuali ulteriori oneri / costi che derivassero in corso di aggiornamento.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA GIOACCHINO ROSSINI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Gioacchino Rossini 5, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione abitativa eretta a due piani fuori terra oltre interrato, sita all' interno di ampio compendio condominiale denominato "Condominio Guglielmo Tell", risalente ad epoca remota, con tipologia parificabile a "villetta a schiera".

Alla data del sopralluogo la stessa è risultata composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e servizio igienico a piano terra, due camere da letto a piano primo, servizio igienico al piano ammezzato, nonchè superficie accessoria a piano cantina (altezza limitata: mt. 2.00), oltre piccola area cortilizia di primo ingresso.

I finissaggi si raffigurano in pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in alluminio, porte interne tamburate, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa (andrà verificata la regolarità / conformità degli impianti).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.95 PT / mt. 2.80 controsof. P1 / mt. 2.00 S1.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 136 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini n. 5 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (In corpo del mapp. 136 sub. 67) (come da titolo di proprietà): altra U.I. sub. 66, cortile comune, altra U.I. sub. 68, cortile comune.
  Si evidenzia che in merito alla situazione catastale sono state esperite complesse ricerche presso gli archivi NCEU dell' Ufficio di Milano con reperimento / analisi dei grafici originari (schede) (partita n. 1889). Da tali verifiche è emerso che le schede dell' impianto risalgono all' anno 1939 e raffiguravano un vano per ciascuna porzione immobiliare con interposto vano scala; la particella iniziale era il mapp. 7943 che ha poi generato il mapp. 136. Non è risultato possibile individuare con esattezza l' unità in questione. Si rimanda ai documenti allegati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale . Il traffico nella zona è locale.

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 (PT-1)	117,00	x	100 %	=	117,00
interrato	55,00	x	40 %	=	22,00
Totale:	**172,00**				**139,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

a) consistenza immobiliare

b) destinazione d' uso

c) destinazione urbanistica

d) vetustà

e) livello di piano

f) classamento catastale

g) stato d' uso, di conservazione e manutenzione

h) grado di finissaggio

i) presunto grado di appetibilità sul mercato

l) presunto valore di mercato per immobili similari

m) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

* * * * * *

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

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti, titoli notarili, ecc.
- Stato contabile condominiale

- scheda NCEU con raffigurate in linea generica dimensioni e principali irregolarità edilizie

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 valori OMI 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	139,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	**110.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 50,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 5.497,50**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.452,50**
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:	**€. 104.452,50**

data 01/07/2024

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA

Data presentazione: 16/11/1988 - Data: 24/01/2024 - n. T27441 - Richiedente: PRMGNN63T31B300R

MODULARIO F. - ng n-nd - 497

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

H

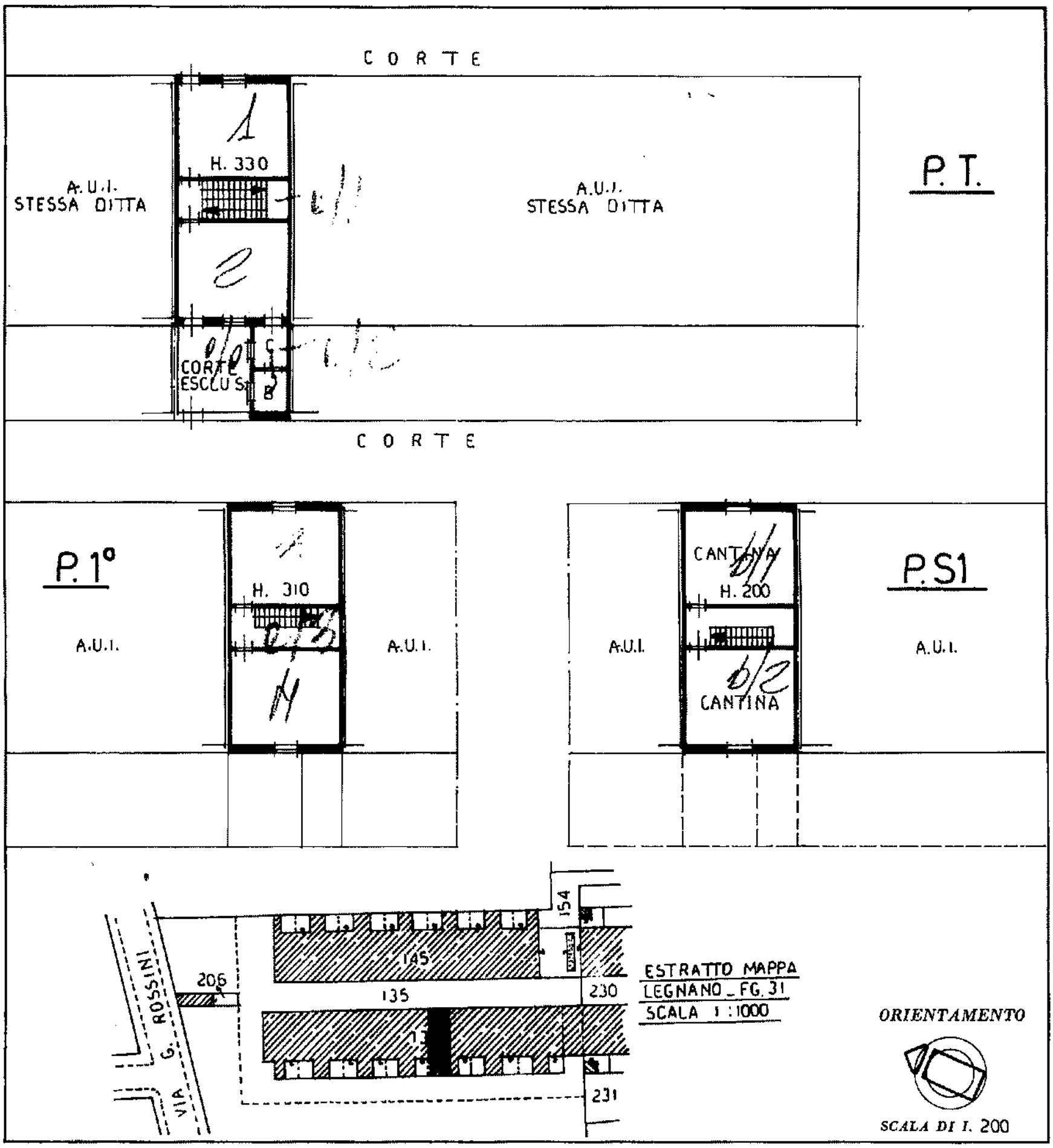
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEGNANO *Via* ROSSINI 5

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 NOV 1988

PROT. N° 6110

Sezione	LEGNANO
Partita	1889
Foglio	31
Mappale	136
Subalt.	13÷33

Porz. H

NUOVO

Compilata dal Geom. IVANO COLOMBO (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Via Marconi n. 220
21050 MARNATE (VA)
Tel. (0331) 803.858

Iscritto all'Albo de COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VARESE 1642

della Provincia di

DATA - 5 NOV. 1988

Firma:

Data presentazione: 16/11/1988 - Data: 24/01/2024 - n. T27441 - Richiedente: PRMGNN63T31B300R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2024 - Comune di LEGNANO(E514) - < Foglio 31 - Particella 136 - Subalterno 67 >
VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 5 Piano S1 T 1
10 metri