



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA CARLO PORTA 69

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Finesia Rizzo

CF:RZZFNS68T44B774B
con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4
telefono: 00390331773281
email: finesia.rizzo@gmail.com
PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
150/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO VIA CARLO PORTA 69, quartiere LEGNARELLO - ZONA CHIESA DEI FRATI, della superficie commerciale di **63,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è di circa 61,00 mq con balcone di circa 3,00 mq ed è ubicato al terzo ed ultimo piano di una palazzina costruita negli anni '50 con negozi al piano terra e appartamenti nei restanti piani.

L'appartamento possiede anche una cantina di circa 8,00 mq al piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene da ingresso su Via Carlo Porta 69.

L'intero fabbricato mantiene le caratteristiche estetiche e dei materiali dell'epoca di costruzione. Non presenta nessuna finitura e materiale di pregio. Le facciate sono tinteggiate senza alcun elemento artistico di particolare interesse. Rispecchia per materiali ed impianti un edificio di edilizia economica.

Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di PIANO TERZO 3,00 - PIANO CANTINA 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 255 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA 33, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNCIA DI SUCCESSIONE CAUSA MORTE SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E CANTINA AL PIANO S1 (VEDI ALL. 3 ALL. 4 E ALL. 5)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.779,93
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.501,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.501,94

Data della valutazione:

07/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è abitato, non sono presenti contratti di locazione.

Si segnala che la cantina utilizzata dalla proprietà non corrisponde con quella della planimetria catastale che è contigua e risulta occupata da un altro inquilino.

E' stato effettuato uno scambio nell'utilizzo dei due locali per cui durante il sopralluogo il delegato di IGVG ha lasciato un avviso in corrispondenza della cantina di proprietà occupata da terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Studio Notarile Fenaroli Croce Notai in Legnano del 03.06.2024.

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 09/05/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3326 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2 ai nn. 67141/48229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario - trascrizione del pignoramento.

La formalità è riferita solamente a FG. 7 MAPP. 255 SUB. 9.

VEDI ALL. 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.400,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 233,75

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.962,62

Ulteriori avvertenze:

Dall'importo riportato delle spese annue sono escluse le spese per il consumo di acqua e riscaldamento.

VEDI ALL. 8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titoli di proprietà desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Studio Notarile Fenaroli Croce Notai in Legnano del 03.06.2024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA, con atto stipulato il 04/10/2001 a firma di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA, registrato il 04/10/2001 a LEGNANO ai nn. 573/2001, trascritto il 29/11/2001 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2 ai nn. 131342/81626.
A SEGUITO DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI
DECEDUTA IN DATA 19.02.2001, LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE
PASSAVA A.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENTITA (dal 01/08/1980 fino al 19/02/2001), con atto stipulato il 01/08/1980 a firma di NOTAIO DR. FRANCESCO NOVARA NATAIO IN LEGNANO ai nn. 28221 di repertorio, trascritto il 21/08/1980 a AGENZIA DEL TERRITORIO MILANO 2 ai nn. 49681/40527.
VEDI ALL. 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unico titolo autorizzativo reperito con accesso agli atti è quello originario della costruzione dell'intero fabbricato e risale al 1953.

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile conserva le caratteristiche originarie della costruzione e non ha subito successive modifiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO N. 474/1953, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE E NEGOZI DI 4 PIANI FUORI TERRA IN VIA C. PORTA MAPP. 3864 PROPRIETA'
, presentata il 10/09/1953 con il n. 474/18367 di protocollo, agibilità del 02/04/1955 con il n. 81 di protocollo.
VEDI ALL. 6 E 7

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

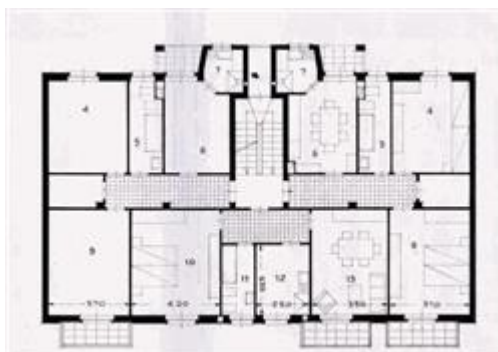
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento risulta conforme. Il locale cantina non corrisponde alla pianta autorizzata del piano seminterrato da concessione n. 474/1953, infatti risulta diverso lo sviluppo delle distribuzioni del piano sia per le cantine che per i disimpegni. La difformità però è di tutta evidenza risalente al momento della costruzione, pertanto ante 1967.

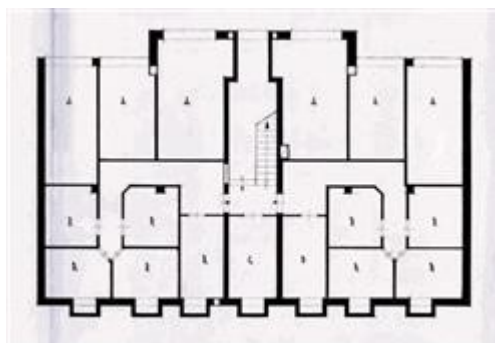
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO CANTINA.

La rappresentazione del piano interrato andrà regolarizzata con pratica edilizia che coinvolge anche le altre proprietà. Per cui in questa sede non è possibile quantificarne i costi



PIANTA PIANO TIPO AUTORIZZATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il numero civico indicato come indirizzo catastale nelle schede è il n. 33, attualmente invece è il n.69. La pianta dell'abitazione è conforme allo stato rilevato.

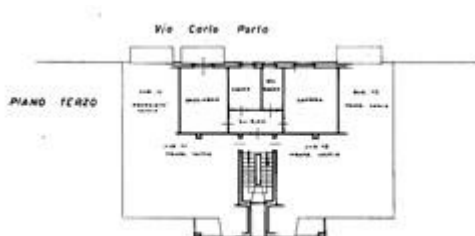
La pianta della cantina presenta difformità nella rappresentazione dell'accesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: € 800,00



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA CANTINA PIANO SEMINTERRATO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO VIA CARLO PORTA 69, QUARTIERE LEGNARELLO - ZONA
CHIESA DEI FRATI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA CARLO PORTA 69, quartiere LEGNARELLO - ZONA CHIESA DEI FRATI, della superficie commerciale di **63,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è di circa 61,00 mq con balcone di circa 3,00 mq ed è ubicato al terzo ed ultimo piano di una palazzina costruita negli anni '50 con negozi al piano terra e appartamenti nei restanti piani.

L'appartamento possiede anche una cantina di circa 8,00 mq al piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene da ingresso su Via Carlo Porta 69.

L'intero fabbricato mantiene le caratteristiche estetiche e dei materiali dell'epoca di costruzione. Non presenta nessuna finitura e materiale di pregio. Le facciate sono tinteggiate senza alcun elemento artistico di particolare interesse. Rispecchia per materiali ed impianti un edificio di edilizia economica.

Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di PIANO TERZO 3,00 - PIANO CANTINA 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 255 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA 33, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNCIA DI SUCCESSIONE CAUSA MORTE SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E CANTINA AL PIANO S1 (VEDI ALL. 3 ALL. 4 E ALL. 5)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



PROSPETTO VIA C. PORTA 69



CANTINA



PIANO SEMINTERRATO



DISIMPEGNO SEMINTERRATO CANTINA



ANDRONDE D'INGRESSO



PORTA D'INGRESSO APPARTAMENTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PARCO COMUNALE DI PIAZZA MONTE GRAPPA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA DALL'ALTO ZONA



VISTA IMMOBILE VIA CARLO PORTA



VISTA DALL'ALTO DI VIA CARLO PORTA



VISTA DA VIA CARLO PORTA

SERVIZI

spazi verde
scuola per l'infanzia
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante POCHI METRI DALLA VIA
SEMPIONE



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è di circa 60,00 mq con un balcone di affaccio di circa 3,00 mq sulla via Carlo Porta ed una cantina di circa 8,00 mq al piano seminterrato.

L'appartamento si trova al terzo ed ultimo piano accessibile da una scala comune rivestita in marmo, senza ascensore.

L'androne comune ha accesso dalla via Carlo Porta n.69 tramite un portone in alluminio e vetri.

L'intero appartamento ha un'altezza di circa 3,00 m ed è costituito da corridoio d'ingresso, un locale

soggiorno con accesso al balcone, una cucina separata, un bagno ed una camera da letto. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne sono in legno e vetro risalenti all'epoca di costruzione, i serramenti sono in legno con vetri singoli, il pavimento ed i rivestimenti in piastrelle ceramiche mentre parquet-legno nella camera da letto.

Il balcone non è piastrellato.

Nel complesso materiali, finiture ed impianti rispecchiano le caratteristiche standard degli anni '50 della costruzione. Lo stato è sostanzialmente quello dell'epoca della costruzione privo di manutenzioni e adeguamenti normativi.

Ad eccezione del bagno che è stato ristrutturato negli anni '80.

Gli impianti sono funzionanti ma risalgono all'epoca di costruzione quindi non risultano attualmente a norma, il riscaldamento è centralizzato. La produzione di acqua calda avviene tramite una caldaia obsoleta e non a norma collocata in cucina.

La cantina di altezza 2,20 m presenta pavimenti e muri al grezzo, la porta di accesso è in listelli di legno che non impediscono introspezione pertanto, nonostante essa sia attualmente occupata da un altro inquilino, è stato possibile prendere visione della medesima.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: **FINESTRE E PORTE FINESTRE** realizzati in **LEGNO VERNICIATO BIANCO.** scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

VETRO SINGOLO - ANNI '50

infissi interni: **PORTE INTERNE** realizzati in legno e vetro . **PORTA D'INGRESSO IN LEGNO NON BLINDATA.** scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in **PIASTRELLE CERAMICHE.** per i locali giorno e bagno. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in **parquet legno.** solo nel locale camera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: ANNI '50 conformità: **NON CONFORME CON LA NORMA ATTUALE** molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: DEGLI ANNI '50 con alimentazione in **CALDAIA ACQUA CALDA** conformità: **NON CONFORME CON LA NORMA ATTUALE** molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: DEGLI ANNI '50 con alimentazione a **CENTRALIZZATO** conformità: **NON CONFORME CON LA NORMA ATTUALE** molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



CUCINA



BAGNO



CORRIDOIO INGRESSO



BALCONE

CONSISTENZA:

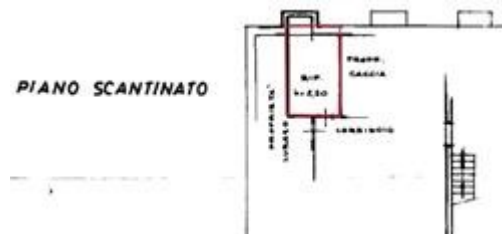
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	61,41	x	100 %	=	61,41
BALCONE	2,97	x	25 %	=	0,74
CANTINA	8,19	x	20 %	=	1,64
Totale:	72,57				63,79



PIANTA APPARTAMENTO



PIANTA CANTINA





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile a destinazione residenziale viene calcolato individuando il prezzo medio di immobili simili in Legnano, collocati nella medesima zona, moltiplicato per la sua superficie commerciale.

Il valore massimo di immobili in stabili di 2 fascia in via C. Porta, rilevato alla data del 6 settembre 2024 dal BorsinoImmobiliare.it, è pari a 1.467,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,79	x	1.467,00	=	93.579,93
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 93.579,93
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 93.579,93
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile a destinazione residenziale viene calcolato individuando il prezzo medio di immobili simili in Legnano moltiplicato per la sua superficie commerciale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,79	0,00	93.579,93	93.579,93
				93.579,93 €	93.579,93 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.779,93**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 9.277,99**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.501,94**

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: **€. 83.501,94**

data 07/09/2024

il tecnico incaricato
Finesia Rizzo