



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

172/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO ANNA

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTTOR NICOLÒ GRIMAUDD

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ALBERTO GRANDI

CF: GRNLRT56H26B300W

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CARDINAL TOSI 5

telefono: 00390331323418

fax: 00390331325952

email: studio@albertograndi.it

PEC: studio@pec.albertograndi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LEGNANO VIA CIRO MENOTTI 18/20, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Autorimessa con ripostiglio al Piano Interrato di edificio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 567 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRO MENOTTI N. 18, piano: INTERRATO, intestato a
Coerenze: Nord Est sub 29 e sub 28- Sud Est sub 31 Sud Ovest terrapieno Nord Ovest sub 28

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.965,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.572,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.572,48
Data della valutazione:	22/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. _____, residente in _____, socio di _____, qualità di proprietario

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 02/05/2005 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA MARIO ai nn. 167588/19102 di repertorio, iscritta il 02/05/2005 a MILANO2 ai nn. 65344/15463, a favore di BANCA INTESA SPA CON SEDE IN MILANO, contro derivante da
FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 633 di repertorio, registrata il 17/07/2020 a MILANO 2 ai nn. 76539/47857, a favore di CONDOMINIO ANNA , contro derivante da
ATTO GIUDIZIARIO

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:	€. 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	8,3999

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/12/2011), con atto stipulato il 27/12/2011 a firma di NOTAIO MARIO FUGAZZOLA ai nn. 184140/24103 di repertorio, trascritto il 10/06/2012 a MILANO 2 ai nn. 2343/1687

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/11/1951 fino al 13/02/2001), con atto stipulato il 22/11/1951 a firma di NOTAIO ANDREA FUGAZZOLA ai nn. 2694 di repertorio, trascritto il 11/11/2021 a MILANO 2 ai nn. 33744/28584.

La società , con verbale per notaio Mario Ventura del 24 settembre 1980, Rep 45309, trascritto in data 15 ottobre 1980, al NN. 55513/44438 , si è trasformata

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/02/2001 fino al 27/12/2011), con atto stipulato il 13/02/2001 a firma di NOTAIO MARIO FUGAZZOLA ai nn. 144679 di repertorio, trascritto il 01/03/2001 a MILANO 2 ai nn. 18485/13053

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è compatibile con le previsioni di PGT.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **183/2004** e successive varianti, intestata a
per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 110 DEL 4 OTTOBRE 2016 E APPROVATO DEFINITAVAMENTE CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 8 MARZO 2017, l'immobile ricade in zona B1 - TESSUTO CONSOLIDATO DELLA CITTA' COMPATTA - AMBITO DI COMPENSAZIONE DELL'ASTA FERROVIARIA. Norme tecniche di attuazione ed indici: SODDISFATI DAL FABBRICATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANO LE PARETI DIVISORIE CON LE UNITA' IMMOBILIARI CONFINANTI E MANCA LA BOCCA DI LUPO DI AREAIONE (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA - VARIANTE PRATICA SCIA PRESSO VIGILI DEL FUOCO: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANO LE PARETI DIVISORIE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E LA BOCCA DI LUPO DI AREAIONE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE: € 634,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEGNANO VIA CIRO MENOTTI 18/20

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LEGNANO VIA CIRO MENOTTI 18/20, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Autorimessa con ripostiglio al Piano Interrato di edificio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 567 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRO MENOTTI N. 18, piano: INTERRATO, intestato a
Coerenze: Nord Est sub 29 e sub 28- Sud Est sub 31 Sud Ovest terrapieno Nord Ovest sub 28

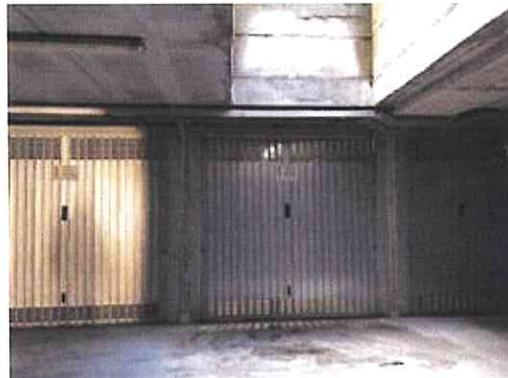
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista dell'ingresso da via Cirò Menotti



Vista del corsello



Vista dell'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 METRI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

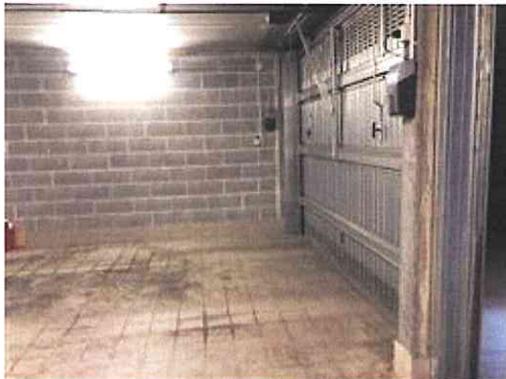


servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

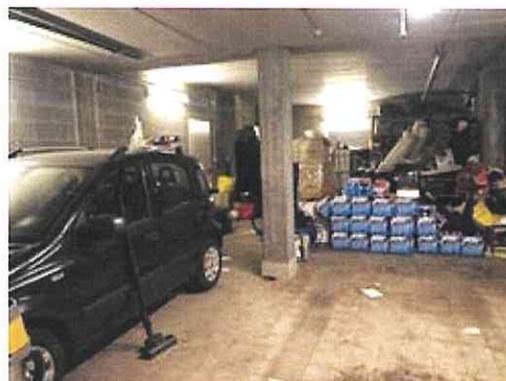
Autorimessa interrata . Struttura in calcestruzzo con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo a vista. Pavimento tipo "industriale" in calcestruzzo. Porta di accesso in lamiera di acciaio. Ripostiglio annesso al box.



vista dell'interno



Vista dal corsello



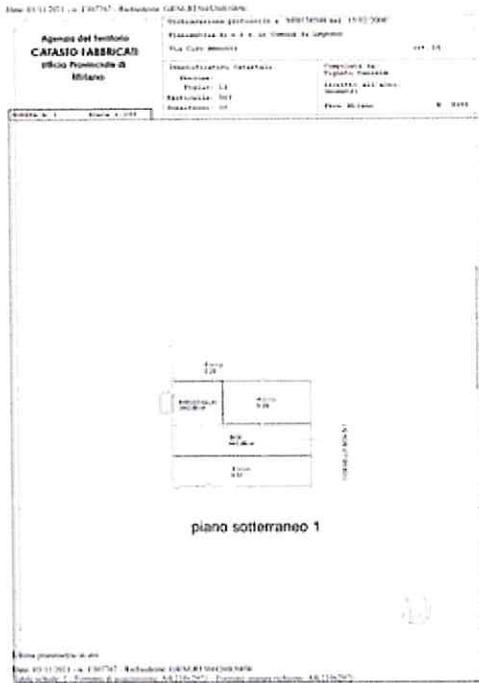
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

autorimessa con ripostiglio	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: GMR GROUP
 Descrizione: BOX SINGOLO
 Indirizzo: VIA FLORA 107 LEGNANO
 Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: IAD
 Descrizione: BOX SINGOLO
 Indirizzo: LEGNARELLO

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.500,00 pari a 1.088,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: VIA MAURO VENEGONI

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione al metro quadrato ha considerato la parte di bene destinato a solo ripostiglio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 700,00 = **33.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO 2 , conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di LEGNANO, agenzie: LEGNANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	48,00	0,00	33.600,00	33.600,00

	33.600,00 €	33.600,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 6.634,40
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 26.965,60
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):		€. 5.393,12
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 21.572,48
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:		€. 21.572,48

data 22/11/2021

il tecnico incaricato
ALBERTO GRANDI

