



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO BARBARA 1

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto COLOMBO

CF: CLMLRT63L16F205D
con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265
telefono: 0331576557
fax: 03311706731
email: studioalbertocolombo@gmail.com
PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Barbara Melzi 63, della superficie commerciale di **68,90** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Barbara 1" sito in Comune di Legnano, Via Barbara Melzi n. 63 e precisamente:

- appartamento sito al piano quarto, composto da due locali oltre cucina e servizi, con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto.

Nel complesso il fabbricato condominiale si presenta in discreto stato. Alla vista particolare si evidenziano criticità degne di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 609 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA BARBARA MELZI N. 63 PIANO 4 - 5 LEGNANO, piano: 4 - 5
Coerenze: In linea di contorno da nord in senso orario. Dell'appartamento: enti comuni, appartamento di terzi, prospetto su via Sante Giovannelli e su via Barbara Melzi, altro appartamento di terzi. Del solaio: disimpegno comune da cui si accede, solaio di terzi, prospetto su via Barbara Melzi, altro solaio di terzi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 cantina, composto da un locale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.666,78
Data della valutazione:	07/02/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 29/08/2016 a firma di Giudice di Pace Busto Arsizio ai nn. 1928/16 di repertorio, iscritta il 14/04/2017 a Milano 2 ai nn. 44653/7963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento Giudice di Pace di Busto Arsizio

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/05/2022 a Milano 2 ai nn. 73369/49549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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:	€ 2.192,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.933,22
Millesimi condominiali:	29,950
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti	
Ulteriori avvertenze:	
nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/09/2014),

con atto stipulato il 30/09/2014 a firma di Notaio Fresca Fantoni in Legnano ai nn. 36083/24482 di repertorio, trascritto il 09/10/2014 a Milano 2 ai nn. 89586/61501.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/09/2014), con atto stipulato il 30/09/2014 a firma di Notaio Fresca Fantoni in Legnano ai nn. 36083/24482 di repertorio, trascritto il 09/10/2014 a Milano 2 ai nn. 89586/61501.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Successione testamentaria (dal 14/05/1981 fino al 12/04/2013), con atto stipulato il 14/05/1981 a firma di Notaio Francesco Novara ai nn. 30611/6213 di repertorio, registrato il 28/05/1981 a Legnano ai nn. 880, trascritto il 04/06/1981 a Milano 2 ai nn. 34954/27365

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuna, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2014 fino al 30/09/2014), registrato il 30/01/2014 a Legnano ai nn. 89/9990, trascritto il 04/02/2014 a Milano 2 ai nn. 8220/5668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione fabbricato, presentata il 26/03/1963 con il n. 98 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione con DCC n. 29 del 08/03/2017 - Pubblicazione/Entrata in vigore BURL SAC n. 26 del 28/06/2017, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto consolidato della città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale 14.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale ma con presenza significativa di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento della prima adozione del Piano delle Regole. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite in tre sottoclassi: Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale 14.2 Destinazioni d'uso La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono compatibili e complementari di tale uso: * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3); * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) ad eccezione dei locali di intrattenimento (Gf. 4.3) e delle sale da gioco (Gf 4.4); * Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti; * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. * le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.6); * le attività ricettive (Gf 6) Sono escluse tutte le funzioni non elencate al punto precedente. 14.3 Modalità di attuazione 14.3.1 Titolo abilitativo semplice: per interventi comportanti la conservazione della SL esistente o la realizzazione dell'indice proprio; 14.3.2 Permesso di costruire convenzionato in caso di avalimento dell'indice aggiuntivo tramite la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici dotati di capacità edificatoria di perequazione, disposto all'art. 9. 14.4 Indici e parametri Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: Indice proprio If =

0,40 mq/mq Indice massimo $I_f = 0,50$ mq/mq L'indice massimo pari a $I_f = 0,50$ mq/mq è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale o di altri Enti ed Amministrazioni pubbliche senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9.1 delle presenti Norme. Altri parametri $R_c = 50\%$ $H = m 17,00$, salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 7 $D_c = A_f/2$ - minimo m 5 $D_f = A_f$ - minimo m 10 salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.7 $D_s = m 5$ Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7. 14.5 Disposizioni particolari per le aree B1 Le aree B1 sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. È pertanto facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica. Come per le aree A, i Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura. Ai comparti di Piano di Recupero è assegnata la capacità edificatoria disposta al precedente art. 14.4. L'Amministrazione Comunale definirà per ciascuna proposta di Piano la componente di utilità collettive attesa sulla base delle specificità e della SL complessiva del comparto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEGNANO VIA BARBARA MELZI 63

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Barbara Melzi 63, della superficie commerciale di **68,90** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO

OSCURATO ***

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Barbara 1" sito in Comune di Legnano, Via Barbara Melzi n. 63 e precisamente:

- appartamento sito al piano quarto, composto da due locali oltre cucina e servizi, con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto.

Nel complesso il fabbricato condominiale si presenta in discreto stato. Alla vista particolare si evidenziano criticità degne di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 609 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA BARBARA MELZI N. 63 PIANO 4 - 5 LEGNANO, piano: 4 - 5

Coerenze: In linea di contorno da nord in senso orario. Dell'appartamento: enti comuni, appartamento di terzi, prospetto su via Sante Giovannelli e su via Barbara Melzi, altro appartamento di terzi. Del solaio: disimpegno comune da cui si accede, solaio di terzi, prospetto su via Barbara Melzi, altro solaio di terzi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- municipio
- cinema
- palestra
- spazi verde
- vigili del fuoco
- scuola media inferiore
- scuola elementare

- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2 KM
- autostrada distante 700 m
- autobus distante 1 km

- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

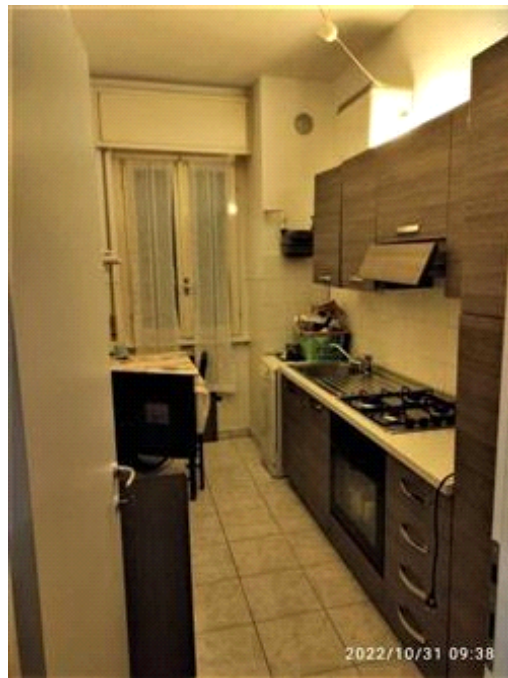
livello di piano:

- buono ★★☆☆☆☆

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

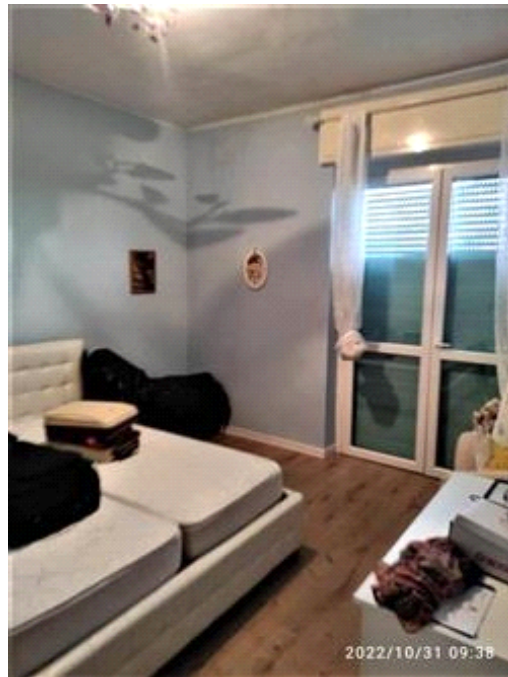
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, posto al quarto piano accessibile con ascensore, si compone di: ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno, camera e bagno. Le superfici utili sono le seguenti: ingresso/disimpegno mq 10.15; ripostiglio mq 1.30; cucina mq 6.65; soggiorno mq 15.35; camera mq 16.30; bagno mq 5.05. Superficie utile totale mq 54.80. Superficie commerciale mq 68.00. Tutti i locali, ad eccezione dell'ingresso/disimpegno e del ripostiglio, godono di aeroilluminazione naturale e il locale soggiorno dispone di un balcone avente una superficie utile di mq 3.50. Nel complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni con finiture di recente realizzazione. I serramenti sono in parte in PVC e in parte in legno. I locali sono ben tenuti e non presentano particolari criticità, ad esclusione della camera da letto nella quale si rinvenivano tracce infiltrative sulla parte alta della parete perimetrale. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con pannelli radianti a soffitto/pavimento. La produzione di acqua calda sanitaria è gestita da un impianto autonomo.

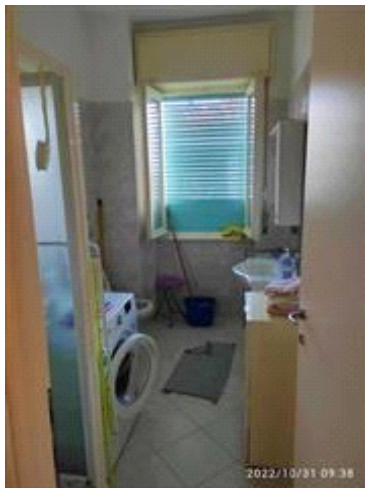
*Ingresso/disimpegno**Cucina*



Soggiorno



Camera



Bagno



Usi urbanistici consentiti

- Area A - Usi abitativi del nucleo di antica formazione
- Area B1 - Usi abitativi consentiti della città compatta
- Area B2 - Usi abitativi consentiti della città moderna

CONSISTENZA:

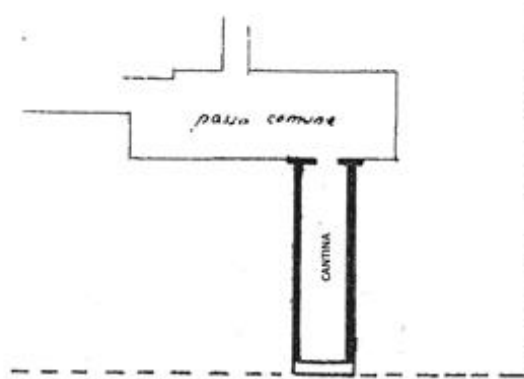
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali di abitazione con funzione principale	68,00	x	100 %	=	68,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	71,00				68,90



Pianta appartamento

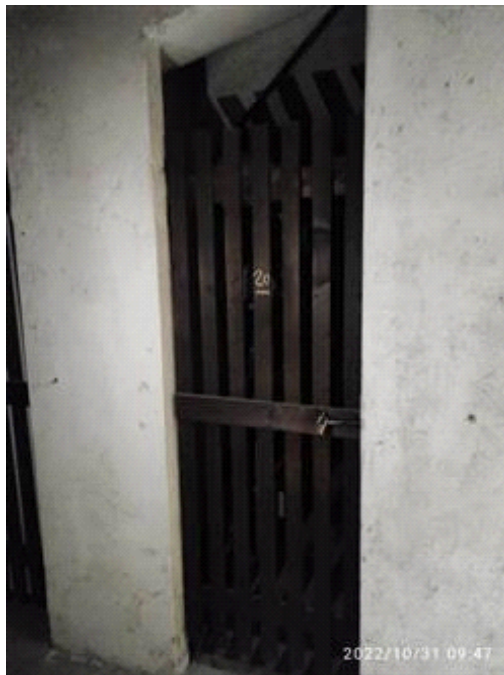


Pianta cantina (sottotetto)

ACCESSORI:

cantina, composto da un locale.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	8,40	x	25 %	=	2,10
Totale:	8,40				2,10



Cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.371,00

Valore massimo: 1.608,00

Banca dati Agenzia Entrate

Valore minimo: 1.375,00

Valore massimo: 1.625,00

Agenzie di zona

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

REquot

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI: valori espressi in €/mq

Borsino Immobiliare

Valore minimo: €1.371,00

Valore massimo: €1.608,00 Media: €1.489,50

Banca dati Agenzia Entrate

Valore minimo: €1.375,00

Valore massimo: €1.625,00 Media: €1.500,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: €1.300,00

Valore massimo: €1.600,00 Media: €1.450,00

REquot

Valore minimo: €1.350,00

Valore massimo: €1.700,00 Media: €1.525,00

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio. Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento: consistenza immobiliare; consistenza commerciale; età del fabbricato; ubicazione dell'immobile; qualità delle finiture; grado di conservazione e di manutenzione; attuale situazione economico-immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Legnano, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - Banca dati Agenzia Entrate - Requot.

Considerati i parametri di riferimento sopra citati e la personale pratica professionale, si ritiene di attribuire al cespite una valutazione pari a euro 1.600,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,90	x	1.600,00	=	110.240,00
Valore superficie accessori:	2,10	x	1.600,00	=	3.360,00
					113.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 113.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 113.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo a valore di mercato di beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. I parametri utilizzati sono: la superficie commerciale totale, ricavata dall'analisi delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali; della quota di superficie delle pertinenze. Calcolata la superficie commerciale, sono state analizzate lo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle rifiniture, l'isolamento termico, acustico e la consistenza degli impianti. Sono stati presi in considerazione: posizione, salubrità della zona, presenza di aree attrezzate, efficienza dei servizi e la panoramicità.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Banca dati Agenzia delle Entrate, RE quot

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	68,90	2,10	113.600,00	113.600,00
				113.600,00 €	113.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota NON è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.600,00**

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: **€ 113.600,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**

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):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 4.933,22

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 108.666,78

data 07/02/2023

il tecnico incaricato
Arch. Alberto COLOMBO