



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 308/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 S.R.L.

DEBITORE:

1

GIUDICE:

Dott.ssa E. Tosi

CUSTODE:

GIVG - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**SERGIO ADELFFIO CAMISASCA**

CF: CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it

Elenco D. CAMISASCA SERGIO ADELFFIO CAMISASCA D. CAMISASCA SERGIO ADELFFIO CAMISASCA D. CAMISASCA SERGIO ADELFFIO CAMISASCA D. CAMISASCA SERGIO ADELFFIO CAMISASCA



## 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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/09/2013 a firma di Notaio Colombo Anna Rita in Busto Arsizio ai nn. 3556/2464 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 85391 - Reg. part. n. 15046, a favore di Credito Valtellinese Soc. Coop. con sede in Sondrio (SO), c.f.: 00043260140, per la quota di 1/1, contro

per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 99.000,00 €.

Importo capitale: 55.000,00 €.

Durata ipoteca: 19 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano di cui al fg. 45, mapp.le 350, sub. 704, A/4, 6,0 vani, Via Gioberti, 1, S1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/05/2022 a firma di Sogert SpA con sede in Grumo Nevano (NA) ai nn. 12022/00312 di repertorio, iscritta il 11/05/2022 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 66041 - Reg. Part. n. 12845, a favore di Sogert SpA, con sede in Grumo Nevano (NA), c.f.: 05491900634, per la quota di 1/1, contro

per la quota di 1/1, derivante da Ipoteca conc. amministrativa/discossione, derivante da ingiunzione fiscale.

Importo ipoteca: 65.151,00 €.

Importo capitale: 32.575,63 €.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano di cui al fg. 45, mapp.le 350, sub. 704, A/4

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

pignoramento, stipulata il 28/07/2022 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 5376 di repertorio, trascritta il 16/09/2022 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 129283 - Reg. Part. n. 87283, a favore di Ortles 21 SrL, con sede in Milano (MI) c.f.: 12084290969, per la quota di 1/1, contro

per la quota di 1/1, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano di cui al fg. 45, mapp.le 350, sub. 704, A/4, 6 vani, Via Gioberti, 1

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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







Sono state rilevate le seguenti difformità: in linea di massima va segnalato che non è presente l'agibilità dello stabile condominiale. E' però presente quella dell'unità oggetto di indagine, rilasciata con il Condono del 2004. Per maggior precisione si specifica che l'agibilità del Condominio dovrà essere richiesta e pagata dall'intero Condominio se lo stesso lo riterrà necessario. Pertanto, anche se l'immobile oggetto di esecuzione è dotato di agibilità parziale sulla singola unità al sottoscritto perito estimatore pare corretto considerare anche un costo, seppur oggi solo stimato, anche per una possibile regolarizzazione dell'agibilità del Condominio per le parti comuni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: va predisposta una SCIA di agibilità sulle parti comuni. Parte della documentazione è già presente agli atti. Si stima un costo complessivo per il professionista che dovrà ricercare le documentazioni di conformità degli impianti parti comuni, eventuali integrazioni delle stesse certificazioni che potrebbero essere da aggiornare (idrico sanitario, gas, canne fumarie, elettrico, impianto tv, scariche atmosferiche, ascensore, ecc...). Non è possibile ad oggi prevedere se vi sono o meno degli interventi di adeguamento impianti e relativi costi. Ad oggi sono presenti circa 10 unità immobiliari compresa quella oggetto di esecuzione. Un costo complessivo, per le prestazioni professionali tecniche, potrebbe aggirarsi attorno ai 10/15.000 € che suddiviso equamente per 10 unità immobiliari porterebbe ad un costo di stima attorno ai 1500 €. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di pratica SCIA di agibilità a cura di tecnico abilitato e costi per certificazione/verifica impianti parti comuni. Si stima un costo da suddividere su 10 unità immobiliari attorno a 10/15.000 €: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

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



**appartamento** a LEGNANO Via Gioberti 1/A, della superficie commerciale di **105,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano interrato di un complesso condominiale. Dall'androne condominiale si accede al piano interrato tramite scala comune. Sulla destra, prima di accedere alle cantine, si trova la porta di accesso all'appartamento. Tutta l'unità prende aria e luce da finestre in bocche di lupo. L'unità è composta da ingresso con piccolo disimpegno, grande locale sulla destra, cucina, camera ed un bagno e relativo antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.41 mt. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 350 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 05, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO GIOBERTI N. 1 PIANO S1 LEGNANO, piano: S1, intestato a

, derivante da ultima variazione in atti: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso corsello comune box; muro contro terra verso ingresso carraio; muro contro terra verso giardino comune; scala comune ed altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Giorgio su Legnano, Canegrate, Villa Cortese, Busto Arsizio, Castellanza, Rescaldina, Cerro Maggiore, San Vittore Olona, Parabiago, Canegrate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano interrato di un edificio condominiale posto nelle vicinanze della linea ferroviaria. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, dall'androne si accede al piano interrato. L'appartamento è posto sulla destra prima della zona dedicata alle cantine. La porta di ingresso risulta senza maniglia e un cavo elettrico che passa sotto la porta permette il collegamento "forzoso" alla rete elettrica condominiale, probabilmente in quanto è stato staccato il contatore elettrico.

L'ingresso è caratterizzato da un piccolo disimpegno realizzato con pannelli in alluminio e partizioni vetrate. Da questo locale si accede ad una camera di grandi dimensioni illuminate da due finestre poste in bocca di lupo. Nei pressi della zona di accesso è presente la caldaia, in pessimo stato di manutenzione. Sempre dal disimpegno si accede al locale cucina e zona pranzo. Da questo locale si accede ad un'altra stanza, oggi adibita a camera da letto. L'ingresso del locale bagno avviene dalla zona cucina tramite un piccolo antibagno. Questo locale è composto da lavabo, bidet, wc, attacco lavatrice e doccia. Tutti i locali sono illuminati tramite finestre in bocca di lupo, Serramenti in ferro e vetro singolo. I pavimenti sono in ceramica colore bianco dimensione circa 30 x 30 cm. Le porte interne sono in legno tamburato colore noce. La maggior parte delle pareti è rivestita in perline di legno per una altezza di circa 150 cm.

Tutto l'appartamento vige in pessimo stato di manutenzione sia a livello di impianti sia di dotazioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Estratto dal Documento di Valutazione Immobiliare N. 308/2022







