



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

314/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

CIRO ANTONIO BENVENUTI

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 314/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LEGNANO via Cinque Giornate 15, della superficie commerciale di 133,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Appartamento con cantina e porzione solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,86 mt. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 144 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: VIA COSIMO DEL FANTE, piano: 4, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario - appartamento: a nord-est cortile comune ed appartamento n.7; a sud-est cortile, vano scala e vano ascensore comuni; a sud-ovest cortile; vano scala e vano ascensore comune ed appartamento n.15; a nord-ovest cortile. - cantina: a nord-est corridoio comune; a sud-est cortile comune; a sud-ovest atrio d'ingresso, a nord-ovest cantina n.14; - solaio: a nord-est solaio n.15, a sud-est sottotetto non praticabile, a nord-ovest corridoio comune.

Da Pignoramento, visura catastale si rileva come indirizzo: via Cosimo del Fante. Da atto di provenienza si rileva via Cinque Giornate 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.237,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.725,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.725,63
Data della valutazione:	29/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore occupa l'U.I. di cui all'oggetto con la famiglia, come da certificato di cui all'Allegato 08.



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 13/03/2007 a firma di Dott.ssa DELLA RATTA RINALDI ALBERTA ai nn. 44630/14460 di repertorio, iscritta il 12/04/2007 a MILANO 2 ai nn. 54884/13475, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., contro derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Totale € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 17 Particella 144 Subalterno 16.

Dalla visura ipotecaria risulta indirizzo via Cosimo del Fante. Dal sopralluogo e da atto di provenienza risulta via Cinque Giornate 13.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/01/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 1940/68 di repertorio, iscritta il 01/02/2010 a MILANO 2 ai nn. 9838/2463, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A., contro derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 35.800,36.

Importo capitale: € 17.900,18.

La formalità è riferita solamente a Comune - LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 17 Particella 144 Subalterno 16.

Dalla visura ipotecaria risulta indirizzo via Cosimo del Fante. Dal sopralluogo e da atto di compravendita risulta via Cinque Giornate 13.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/06/2013 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 3450/6813 di repertorio, iscritta il 14/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 55328/9572, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 68.106,50.

Importo capitale: € 34.053,25.

La formalità è riferita solamente a Comune - LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI Foglio 17 Particella 144 Subalterno 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 08/07/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2892 di repertorio trascritta il 05/08/2021 a MILANO 2 ai nn. 121046/82538, a favore di contro

La formalità è riferita solamente a Comune - LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 17 Particella 144 Subalterno 16



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.816,00
Millesimi condominiali:	67,17
Ulteriori avvertenze:	
GESTIONE 2021-2022 DAL 01/04/21 AL 31/03/22 TOTALE PREVENTIVO € 3.491,41 + RESIDUI DELLA PRECEDENTE GESTIONE NON PAGATI PER € 3.781,57 TOTALE DEBITO € 7.272,98	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/03/2007), con atto stipulato il 13/03/2007 a firma di Dott.ssa Alberta della Ratta-Rinaldi ai nn. 44629/14459 di repertorio, trascritto il 12/04/2007 a MILANO 2 ai nn. 54883/29463.

Il titolo è riferito solamente a Comune - LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 17 Particella 144 Subalterno 16.

Dalla visura ipotecaria risulta indirizzo via Cosimo del Fante. Dall'atto di compravendita e dal sopralluogo risulta via Cinque Giornate 13.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/06/1985 fino al 13/03/2007), con atto stipulato il 06/06/1985 a firma di Notaio S. Carugati ai nn. 107931 di repertorio, trascritto il 03/07/1985 ai nn. 35785/27174

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 354/1967 e successive varianti, intestata a Consorzio ACLI-Casa, per lavori di Costruzione di n.3 edifici di 5 piani fuori terra ad uso di civile abitazione nella proprietà GESCAL in località Canazza ai mappali 10-11-27-30-81 F.17., presentata il 17/10/1967 con il n. 354/21167/5322 di protocollo, rilasciata il 19/12/1967, agibilità del 16/03/1970 con il n. Prot. Gen.5198/937 di protocollo.

Riferito ai fabbricati 7-8-9.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera La Variante parziale diffusa al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Legnano (PGT 2.0) adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 4 ottobre 2016 e approvata defì, l'immobile ricade in zona Zona B2 - Tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Dalla visura catastale si rileva come indirizzo via Cosimo del Fante. Dal sopralluogo e dall'atto di compravendita si rileva via Cinque Giornate 13.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale demolizione divisorio tra ingresso e soggiorno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta provvedimento autorizzativo in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta provvedimento autorizzativo in sanatoria: €1.000,00
- Sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale demolizione divisorio tra ingresso e soggiorno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Da visura catastale si riporta come indirizzo via Cosimo del Fante. Da Atto di provenienza e sopralluogo si rileva via Cinque Giornate 13.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA CINQUE GIORNATE 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via Cinque Giornate 15, della superficie commerciale di 133,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento con cantina e porzione soiaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,86 mt. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 144 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: VIA COSIMO DEL FANTE, piano: 4, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord in senso orario - appartamento: a nord-est cortile comune ed appartamento n.7; a sud-est cortile, vano scala e vano ascensore comuni; a sud-ovest cortile, vano scala e vano ascensore comune ed appartamento n.15; a nord-ovest cortile. -



cantina: a nord-est corridoio comune; a sud-est cortile comune; a sud-ovest atrio d'ingresso, a nord-ovest cantina n.14; - solaio: a nord-est solaio n.15, a sud-est sottotetto non praticabile, a nord-ovest corridoio comune.

Da Pignoramento, visura catastale si rileva come indirizzo: via Cosimo del Fante. Da atto di provenienza si rileva via Cinque Giornate 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 Busto Arsizio, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino, Parco del Castello Legnano.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 km

al di sopra della media 

autostrada distante 1 km

ottimo 

ferrovia distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto a Piano 4 con cantina a Piano Terra e porzione di solaio a Piano 5.

Appartamento: ingresso, soggiorno, cucina, n.2 bagni, n.4 camere, n.2 balconi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetro singolo

al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro. Sostituite successivamente all'acquisto (anno 2007)

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

fognatura: con recapito in Collettore comunale

nella media 

ascensore:

nella media 



termico: Condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa. senza valvole termostatiche al di sotto della media ★★★★★★

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
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Appartamento	127,00	x	100 %	=	127,00
Balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Porzione di solaio	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	150,00				133,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Varese

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: periferia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: periferia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,25 x 1.150,00 = 153.237,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 153.237,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 153.237,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Milano

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	133,25	0,00	153.237,50	153.237,50
				153.237,50 €	153.237,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 150.237,50



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 7.511,88
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.725,63
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:	€. 142.725,63

data 29/04/2022

il tecnico incaricato
CIRO ANTONIO BENVENUTI



