



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**406/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dottor Nicolo' GRIMAUDO

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Via Valgella, 11 - VARESE

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/02/2020

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**VITTORIA NOVELLO IN STANOPPI**

CF: NVLVTR62R56F704R  
con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIALE RIMEMBRANZE 11  
telefono: 0331288316  
email: [vittoria.novello@virgilio.it](mailto:vittoria.novello@virgilio.it)  
PEC: [vittoria.novello@geopec.it](mailto:vittoria.novello@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 406/2019

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LEGNANO Via Attilio Agosti 2, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina realizzata negli anni sessanta. La zona è prevalentemente residenziale e circondata da spazi a verde pubblico. La struttura di tipo tradizionale in muratura e calcestruzzo con gronde gettate in opera. Il manto di copertura in tegole di cotto. Le facciate finite con intonaco civile tinteggiato. Nel complesso in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 9, scala B, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 21 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio, 46, piano: S1 - 1°P, intestato a , derivante da Atto di acquisto

Coerenze: dell'appartamento in senso orario: cortile comune, appartamento interno n.10, vano scala comune, cortile comune, appartamento interno n.4 della scala A. Della cantina in senso orario: corridoio comune di accesso, vano scala comune, terrapieno, vano di cantina interno 12,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**A.1** cantina, sviluppa una superficie commerciale di **4,68** Mq.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,68 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.871,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.871,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.855,15</b>
Data della valutazione:	<b>03/02/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/10/2007 a firma di Dott. \_\_\_\_\_ notaio in Milano ai nn. 216169/34347 di repertorio, registrata il 18/10/2007 a Milano 2 ai nn. 20433/1T, iscritta il 19/10/2007 a Milano 2 ai nn. 157061/41463, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, contro \_\_\_\_\_ A, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 237.600,00.

Importo capitale: 132.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 122101/79388, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, contro \_\_\_\_\_ derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Importo capitale: 118.785,68

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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: **€. 820,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.016,35**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Posto auto condominiale

Ulteriori avvertenze:

All'interno del cortile condominiale, è stato assegnato un posto auto per ciascun appartamento.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 19/04/2001), con atto stipulato il 19/04/2001 a firma di Dott. \_\_\_\_\_ notaio in Milano ai nn. 1703/1005 di repertorio, registrato il 04/05/2001 a Milano 2 ai nn. 12404/1V, trascritto il 20/04/2001 a Milano 2 ai nn. 38750/25698

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di  
COSTRUTTORE ( fino al 05/07/1965).  
per la gestione delle case per i lavoratori, ha costruito l'edificio in cui è inserito  
l'immobile oggetto di perizia.

! per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto ( fino al 19/04/2001), con  
atto stipulato il 05/07/1965 a firma di dott. o in Saronno ai nn. 126126 di  
rep. di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato costruito prima del 1967, come riportato nell'atto di compravendita. E' stata effettuata  
la ricerca, di pratiche edilizie rilasciate per la costruzione dell'edificio, negli anni compresi tra il 1952 al  
1963 in quanto la "Gestione Case per Lavoratori GESCAL" è stata proprietaria fino al 1965. A fronte  
dei dati in possesso, non sono state trovate pratiche edilizie nei registri del Comune di Legnano.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia, in quanto non sono state reperite  
pratiche autorizzative per la costruzione dell'edificio.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)  
L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 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 ATTILIO AGOSTI 2

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Attilio Agosti 2, della superficie commerciale di **60,50** mq per la



quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina realizzata negli anni sessanta. La zona è prevalentemente residenziale e circondata da spazi a verde pubblico. La struttura di tipo tradizionale in muratura e calcestruzzo con gronde gettate in opera. Il manto di copertura in tegole di cotto. Le facciate finite con intonaco civile tinteggiato. Nel complesso in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 9, scala B, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 21 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 62 mq. rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio, 46, piano: S1 - 1°P, intestato a '----- derivante da Atto di acquisto

Coerenze: dell'appartamento in senso orario: cortile comune, appartamento interno n.10, vano scala comune, cortile comune, appartamento interno n.4 della scala A. Della cantina in senso orario: corridoio comune di accesso, vano scala comune, terrapieno, vano di cantina interno 12,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



*Via Attilio Agosti*



*Facciata principale - ingresso*



*soggiorno*



*angolo pranzo*



*disimpegno notte - bagno*



*camera*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castellanza - Busto Arsizio). 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: Castello - Parco del Castello - Chiesa di San Magno - Municipio.



*Il castello Visconteo in stile medievale e barocco, in origine era un convento dell'arcivescovato di Milano. In seguito alle vessazioni dei nobili locali, passò in mano alla famiglia Della Torre. All'interno è rappresentata la famosa battaglia di Legnano*



*Il castello è spesso utilizzato come location per eventi di tipo culturale. All'interno è possibile visitare tutto l'anno il museo Medievale.*



*Oltre all'immensa vegetazione ed al corso del fiume Olona, è possibile ammirare e passeggiare insieme agli scoiattoli che popolano il parco*



*La moderna piazza San Magno è l'isola pedonale di Legnano. Si possono ammirare gli antichi palazzi e la Basilica di San Magno*



*La basilica è stata costruita sui resti della chiesa di San Salvatore per concessione dell'Arcivescovo di Milano e del duca Ludovico il Moro nel sec. XVI*



*La sede del Municipio è lo storico "Palazzo Malinverni" ubicato nella centrale piazza San Magno. E' in stile medievale e neorinascimentale. All'interno si possono ammirare gli stemmi graffiti di 100 città italiane.*

SERVIZI

asilo nido

centro commerciale





cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 26,7 - Milano Malpensa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 3,4 - A8 Milano Laghi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 0,7 - Linea C - Gialla - STIE	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 2,2 - F.S. Trenitalia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

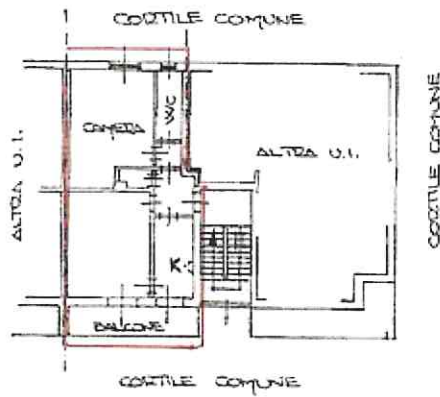
L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno -pranzo, cucina, disimpegno notte, ampia camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, balcone. Finiture: pavimenti in ceramica, porte interne in legno e vetro del tipo a soffietto. Serramenti esterni in alluminio bianco con doppi vetri e avvolgibili in pvc. Riscaldamento a gas metano con elementi radianti in alluminio. Nel complesso in buono stato di manutenzione. Buona l'esposizione, i locali sono ben ventilati e soleggiati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

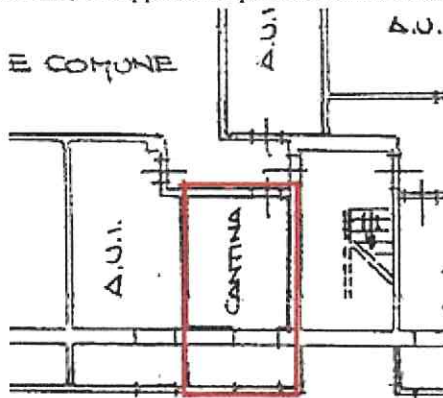
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balcone	5,00	x	50 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>63,00</b>				<b>60,50</b>



**ACCESSORI:**

**cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **4,68 Mq.**



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,50	x	980,00	=	<b>59.290,00</b>
Valore superficie accessori:	4,68	x	980,00	=	<b>4.581,50</b>
					<b>63.871,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 63.871,50</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 63.871,50</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### 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	60,50	4,68	63.871,50	63.871,50
				<b>63.871,50 €</b>	<b>63.871,50 €</b>

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: **€ 63.871,50**

### 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: **€ 63.871,50**

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 insolte 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**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.016,35**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.855,15**

data 03/02/2020

il tecnico incaricato  
VITTORIA NOVELLO IN STANOPPI