TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

338/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

LUALDI MARCO GIOVANNI

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2022

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

ESTERINO GENNARO NIGRO

CF:NGRSRN70T05F839J
con studio in SARONNO (VA) VIA POZZO 21
telefono: 3921323567
email: archeste@hotmail.it
PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 338/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LEGNANO Via Torino 58 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), l'unità immobiliare oggetto di valutazione interno Palazzina 2, scala D , ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 87 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 35 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 56-58, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione prot. n° MI 0215761 del 27/03/2012
  Coerenze: a partire da Nord affaccio Via Ciro Menotti mapp.88; Vano scala Comune; altra unità immobiliare, affaccio mappale 88, altra unità immobiliare scala D edificio 2.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

A.1 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **1,90** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**59,85 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**1,90 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 74.100,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 66.690,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 66.690,00**
Data della valutazione:	**28/01/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sono stati effettuati due sopralluoghi in data 01/12/2021 e il 05/01/2022. Nel primo sopralluogo effettuato alla presenza del Custode non si riusciva ad accedere all'appartamento e lo stesso risultava chiuso e senza la presenza di occupanti, nel secondo sopralluogo si accedeva all'appartamento che risultava in chiaro stato di abbadono, senza la presenza di occupanti.

Inoltre, si è contattato via mail l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Legnano, la quale non dava risposta su eventuali contratti d'affitto o d'uso dell'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

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 09/05/2012 a firma di Notaio Letterio Scordo in Cuggionno ai nn. 13.104/11.106 di repertorio, iscritta il 22/05/2012 ai nn. 52.190/8649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto .
Importo ipoteca: 159.800.
Importo capitale: 79.900.
Durata ipoteca: 30 anni.
Altro debitore Lumiwan Evelyn non datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/10/2020 a firma di Decreto Giudice di Pace di Legnano ai nn. 395/2020 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità immobiliare, circoscrizione 2, ai nn. 131.043/89.094, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n° 395/2020

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:	**€. 981,30**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.659,43**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: contatore acqua condominiale
Ulteriori avvertenze:

l'area pertinenziale condominiale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, particella 88, pur se risulta catastalmente ancora del Comune di Legnano, già nell'atto del Segretario Generale del Comune del 1985 per l'area pertinenziale il diritto trasferito risultava qualificato come proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2012), con atto stipulato il 09/05/2012 a firma di Letterio Scordio notaio a Cuggiono ai nn. 13.103/11.105 di repertorio, registrato il 22/05/2012 a Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

Pubblicità immobiliare, Circoscrizione 2; ai nn. 52.188/35.557, trascritto il 22/05/2012 a Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità immobiliare, Circoscrizione 2; ai nn. 52.188/35.557

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1985 fino al 09/05/2012), con atto stipulato il 24/12/1985 a firma di Segretario Cenerale Comune di Legnano ai nn. 26.526 di repertorio, registrato il 13/01/1986 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. Serie 1 al n° 109, trascritto il 23/01/1986 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 10.724/8.673.
La proprietà dell'unità oggetto veniva trasferita con questo atto dal Comune di Legnano ai Sigg. sopra indicati. Inoltre, si fa rilevare che l'area pertinenziale condominiale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, particella 88, pur se risulta catastalmente ancora del Comune di Legnano, per tale area nell'atto del Segretario Generale del Comune il diritto trasferito risulta qualificato come proprietà.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/2010 fino al 09/05/2012), con atto stipulato il 09/12/2010 ai nn. MI0408616 di repertorio, registrato il 31/03/2011 a Agenzia delle Entrate di Legnano ai nn. al n° 302 vol. 9.990, trascritto il 16/08/2011 a Ufficio del territorio di Milano, Servizi di Pubblicità immobiliare, Circoscrizione 2; ai nn. 102.425/61.978.
Il titolo è riferito solamente a a causa del decesso del Sig. [redacted] la sua quota va in successione agli eredi sopra indicati. In data 22/05/2012 ai nn. 52.189/35.558 è stata effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità immobiliare, Circoscrizione 2 la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del Sig. [redacted], il tutti in dipendenza dell'atto di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 330/1949**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Case Popolari, rilasciata il 23/07/1949 con il n. 330/1949 di protocollo, agibilità del 06/05/1950 con il n. 285 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 29 del 8.03.2017 è stato approvato il "PROCEDIMENTO DI AGGIORNAMENTO E ATTUALIZZAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (P.G.T. 2.0)",

l'immobile ricade in zona Area B1 - Tessuto consolidato della città compatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 delle NTA

Indice proprio Uf = 0,40 mq/mq

Indice massimo Uf = 0,50 mq/mq ;

La capacità edificatoria può inoltre essere incrementata con l’applicazione dell’indice premiale Uf = 0,05 mq/mq .

Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA TORINO 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Torino 58 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), l'unità immobiliare oggetto di valutazione interno Palazzina 2, scala D , ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 87 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 35 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 56-58, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione prot. n° MI 0215761 del 27/03/2012
  Coerenze: a partire da Nord affaccio Via Ciro Menotti mapp.88; Vano scala Comune; altra unità immobiliare, affaccio mappale 88, altra unità immobiliare scala D edificio 2.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

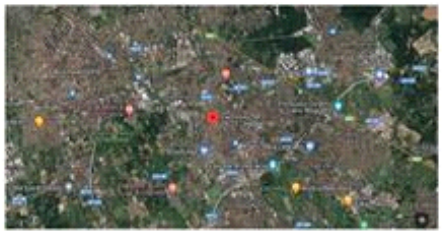
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Busto A.; Saronno; Castellanza.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Palazzina 2 - scala D - facciata

Palazzina 2 - scala D- appartamento

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672



Inquadramento territoriale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media
aeroporto distante 23 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta internamente secondo la distribuzione originaria e con le finiture dell'epoca. Il bagno si presenta come all'epoca di realizzazione dell'immobile, fanno eccezione i serramenti in alluminio e la caldaia installata in cucina di recente. L'appartamento ha una distribuzione dei locali a ventaglio rispetto all'ingresso in senso orario dei seguenti ambienti: la cucina, soggiorno con balcone, camera da letto e bagno.

Delle Componenti Edilizie:

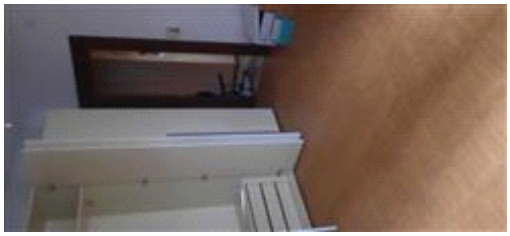
infissi interni: alluminio realizzati in alluminio e vetro	mediocre
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. in parquet nella camera da letto	scarso

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori	al di sotto della media
idrico:	mediocre

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

bagno



camera da letto

cucina

soggiorno

soggiorno

disimpegno

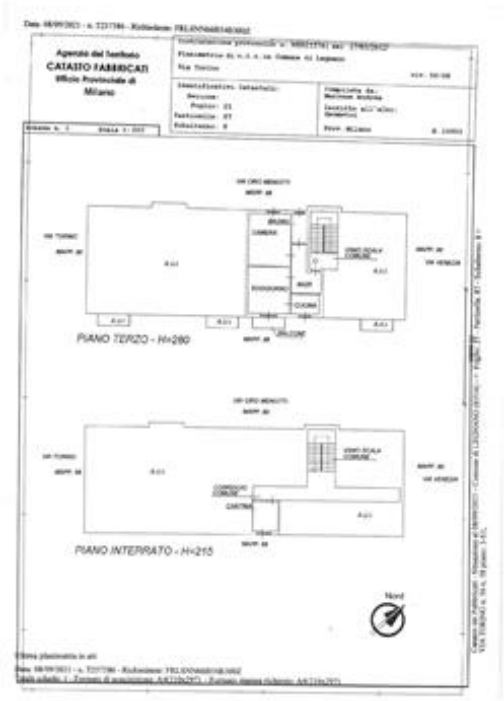
CONSISTENZA:

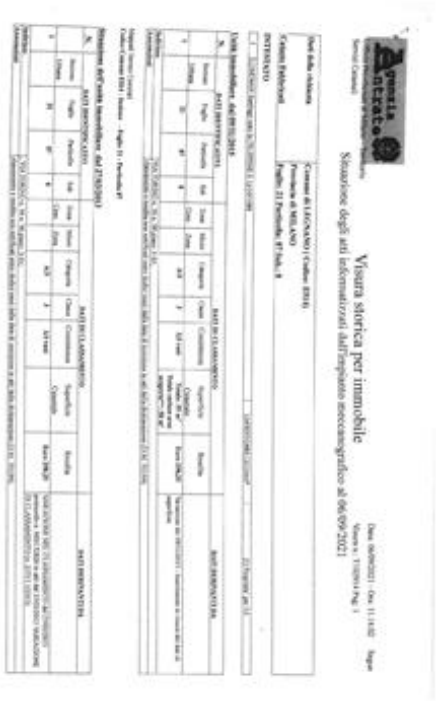
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,60	x	100 %	=	58,60
balcone soggiorno	2,50	x	50 %	=	1,25
Totale:	**61,10**				**59,85**

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672





planimetrica catastale

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,90** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/01/2022
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Bilocale in vendita in
Indirizzo: via Torino, 58
Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/01/2022
Fonte di informazione: idealista

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

Descrizione: Bilocale in vendita

Indirizzo: via Torino, 58

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.640,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (24/01/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 9 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprieta' anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprieta' ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprieta', considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto - Agenzia del Territorio valori 'OMI', conservatoria dei registri immobiliari di C.RR.II di Milano II°, ufficio tecnico di Legnano.

Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1200 Euro al mq.

Si pecisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Legnano in sede di accesso agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,85	x	1.200,00	=	**71.820,00**
Valore superficie accessori:	1,90	x	1.200,00	=	**2.280,00**
					74.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprieta' anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

caratteristiche generali e specifiche della proprieta' ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprieta', considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto - Agenzia del Territorio valori 'OMI', conservatoria dei registri immobiliari di C.RR.II di Milano II°, ufficio tecnico di Legnano.

Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a **1200** Euro al mq.

Si pecisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Legnano in sede di accesso agli atti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Legnano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti vendite immobiliari

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	59,85	1,90	74.100,00	74.100,00
				74.100,00 €	**74.100,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'appartamento stesso e la cantina per la loro dimensione e funzionalità non possono essere oggetto di frazionamento o divisibilità.

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: **€. 74.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.410,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€. 66.690,00**

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672

di diritto in cui si trova:

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:	**€. 66.690,00**

data 28/01/2022

il tecnico incaricato
ESTERINO GENNARO NIGRO

Firmato Da: ESTERINO NIGRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70f11f0035399672