



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Nazionale del Lavoro SpA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Nicolò GRIMAUDD

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2021

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LEONARDO CRESPI

CF: CRSLRD66E06B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13
telefono: 0331075261
email: arch.leonardocrespi@gmail.com
PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO VIA COMO 4, della superficie commerciale di **100,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato a metà degli anni Sessanta; dispone di scheda catastale, con data di presentazione del 29/04/1968 prot. nr. 852, coincidente con lo stato di fatto dei luoghi.

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova nella fascia semicentrale ovest del Comune di Legnano in provincia di Milano, all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Como" di tipo popolare, costituito da 3 fabbricati plurifamiliari, insistenti su area cortilizia di pertinenza, con accesso da via Como nr. 4.

La palazzina condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, risulta essere costituito da nr 5 piani di cui 4 fuori terra e 1 in posizione semi interrata in cui si trovano le cantine di pertinenza il tutto insistente sul cortile comune dove sono ricavati alcuni posti auto (non assegnati).

L'alloggio si trova all'ultimo piano (3°) con affaccio sul cortile comune e dispone di un vano ad uso cantina nel piano semi interrato.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato. Non dispone di alcun impianto di elevazione.

Edificato a metà degli anni Sessanta, il complesso condominiale risulta essere di tipo popolare in condizioni manutentive mediocri. La zona risulta tuttavia residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 156 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani. rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: VIA COMO n. 4, piano: 3-S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, a.u.i., vano scala, cortile comune e ancora cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.241,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 100.241,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.241,00

Data della valutazione: 07/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ri n qualità di proprietario.

L'appartamento risulta regolarmente occupato e abitato dai sigg. esegutati con la propria famiglia.

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, stipulata il 10/07/2008 a firma di Notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 236265/17059 di repertorio, iscritta il 14/07/2008 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 91914/23044, a favore di MELIOR BANCA SpA, contro derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 240600.

Importo capitale: 160400.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/03/2021 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 32032/21371, a favore di EMF-IT 2008-1 Srl, contro i, derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, trascritta il 03/08/2018 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 107659/70812, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, trascritta il 27/11/2014 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 106806/72963, a favore di EMF-IT 2008-1 Srl, contro derivante da Verbale di pignoramento

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

Ulteriori avvertenze:

L'amministrazione del condominio, interpellata in merito alla posizione economica ed ai dati condominiali, non ha fornito alcun riscontro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2008), con atto stipulato il 10/07/2008 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 236264/17058 di repertorio, registrato il 11/07/2008 a Milano 1 ai nn. 18989 / 1T, trascritto il 14/07/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 91913/51583

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2008), con atto stipulato il 10/07/2008 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 236264/17058 di repertorio, registrato il 11/07/2008 a Milano 1 ai nn. 18989 / 1T, trascritto il 14/07/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 91913/51583

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di successione (fino al 09/07/2008), trascritto il 18/06/1974 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 25184/29101

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 09/07/2008), con atto stipulato il 27/12/1993 a firma di Notaio FRANCESCO NOVARA ai nn. 78751 di repertorio, trascritto il 21/01/1994 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 5457/4141

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), non risultano essere state apportate modifiche che possano incidere sul titolo edilizio. Dispone di scheda catastale coincidente con lo stato di fatto dei luoghi.

Si può, per tanto, asserire che l'immobile risulta in regola e conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Aree B1 -Tessuto consolidato della città compatta

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEGNANO VIA COMO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA COMO 4, della superficie commerciale di **100,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato a metà degli anni Sessanta; dispone di scheda catastale, con data di presentazione del 29/04/1968 prot. nr. 852, coincidente con lo stato di fatto dei luoghi.

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova nella fascia semicentrale ovest del Comune di Legnano in provincia di Milano, all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Como" di tipo popolare, costituito da 3 fabbricati plurifamiliari, insistenti su area cortilizia di pertinenza, con accesso da via Como nr. 4.

La palazzina condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, risulta essere costituito da nr 5 piani di cui 4 fuori terra e 1 in posizione semi interrata in cui si trovano le cantine di pertinenza il tutto insistente sul cortile comune dove sono ricavati alcuni posti auto (non assegnati).

L'alloggio si trova all'ultimo piano (3°) con affaccio sul cortile comune e dispone di un vano ad uso cantina nel piano semi interrato.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato. Non dispone di alcun impianto di elevazione. Edificato a metà degli anni Sessanta, il complesso condominiale risulta essere di tipo popolare in condizioni manutentive mediocri. La zona risulta tuttavia residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 156 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: VIA COMO n. 4, piano: 3-S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, a.u.i., vano scala, cortile comune e ancora cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto A., Gallarate, Varese, Rho, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica del complesso condominiale, edificato a inizio anni Sessanta, risulta costruito con struttura portate in c.a. e murature di laterizio, con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco strollato tinteggiato.

L'aspetto architettonico dell'edificio risulta essere quello tipico del periodo di realizzazione ed appare in mediocre stato conservativo/manutentivo.

L'appartamento in questione, posto al piano rialzato risulta accessibile da vano scala comune, privo di impianto di ascensore, come anzidetto.

L'alloggio non risulta essere in buono stato conservativo e manutentivo. Le finiture interne, di tipo corrente, sono ancora quelle originarie.

Al momento l'appartamento risulta essere dotato di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas interna regolarmente funzionante e presumibilmente a norma di legge. L'abitazione risulta essere stata "staccata" dall'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio, rendendosi di fatto autonoma.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alle forniture di energia elettrica e di gas metano per il riscaldamento, per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'uso cottura.

L'appartamento risulta essere accessibile dal pianerottolo del piano terzo, attraverso il vano scala comune ed è costituito da un disimpegno d'ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un'anticamera per la zona notte, due (2) camere da letto, oltre ad un servizio igienico. Vi sono inoltre due balconi, accessibili dalla cucina e dal soggiorno, oltre al vano cantina di pertinenza al piano semi-interrato.

I locali ampi e discretamente distribuiti, secondo lo schema tipico del periodo di realizzazione, con altezza interna di mt. 2.95, risultano per tanto essere sufficientemente luminosi ed adeguatamente areati.

I tavolati interni in forati di laterizio sono rifiniti con rasatura a gesso, tinteggiati in stato sufficiente.

I pavimenti, in tutti i locali, sono piastrelle di graniglia di marmo tipica del periodo di edificazione ad eccezione del bagno in cui i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, di fattura corrente. In cucina e bagno, le pareti sono rivestite in ceramica fino all'altezza regolamentare.

Nel bagno e in una delle due camere l'intonaco dei soffitti risultano ampiamente deteriorati da infiltrazioni (copiose) provenienti dal tetto.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice e avvolgibili in pvc. Tutti i serramenti interni sono in legno tamburato di modesta qualità. Il portoncino d'ingresso in tamburato di legno risulta di tipo semplice (non blindato) con serratura normale.

L'impianto di riscaldamento autonomo, come anzi detto, presenta i termosifoni (originari) in ghisa con tubazioni sottotraccia. In cucina è stato installato il bollitore a gas dell'acqua calda sanitaria attualmente funzionante e apparentemente a norma di sicurezza.

Il bagno completo è dotato di vasca, i sanitari in ceramica sono datati e di scarsa qualità con rubinetterie monocomando di tipo corrente.

L'impianto elettrico presenta comandi tipo Bi-Ticino apparentemente a norma e funzionante. L'appartamento inoltre dispone di impianto citofonico e di ricezione TV di tipo condominiale funzionanti.

La cantinola di pertinenza al piano cantinato risulta essere rifinita al rustico con pavimentazione realizzata cemento liscio e impianto elettrico con canaline a vista presumibilmente a norma di sicurezza.

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 p.no 3°	94,32	x	100 %	=	94,32
balconi (2)	6,27	x	30 %	=	1,88
Cantina (p. Int.)	16,16	x	25 %	=	4,04
Totale:	116,75				100,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate della Provincia di Milano nel Comune di Legnano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, aggiornato al 2020 - 2° sem..

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Legnano zona Semicentrale C1 per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale dai 950,00 ai 1.350,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *intermedio* di mercato di €. 1.000,00 al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,24 x 1.000,00 = 100.241,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.241,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.241,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate della Provincia di Milano nel Comune di Legnano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, aggiornato al 2020 - 2° sem..

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia 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	100,24	0,00	100.241,00	100.241,00
				100.241,00 €	100.241,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene né utile né opportuno alcun frazionamento.

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: € 100.241,00

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:	€. 100.241,00
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:	€. 100.241,00

data 07/09/2021

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI

