



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALBERTO GRANDI

CF:GRNLRT56H26B300W

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CARDINAL TOSI 5

telefono: 00390331323418

fax: 00390331325952

email: studio@albertograndi.it

PEC: studio@pec.albertograndi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Abruzzi 50, quartiere OSPEDALE NUOVO, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in casa popolare situato al Terzo Piano senza ascensore composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno. Balcone collegato con il soggiorno. Contesto con discreta manutenzione. Scala in graniglia, riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa, scaldabagno a gas, serramenti in parte in legno ed in parte in PVC. pavimenti in ceramica. Impianto sottotraccia. Il bagno è stato ampliato abusivamente con la chiusura del loggiato. L'opera non è sanabile, occorre il ripristino. Piccolo locale ripostiglio di proprietà nel Piano Cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 213 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SARDEGNA N. 50 PIANO S1 - 3 LEGNANO, piano: S1 - 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.138,21
Data della valutazione:	27/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 06/08/2020 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione di ospitalità

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 28/01/2019 a firma di Notaio Ciacimino Sergio ai nn. 25424/9835 di repertorio, iscritta il 08/02/2019 a MILANO 2 ai nn. 15785/2613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: 208.000,00.

Importo capitale: 104.000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSZIZIO ai nn. 1166/2022 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a MILANO 2 ai nn. 48056/32338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€ 3.826,56
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.181,79
Millesimi condominiali:	62,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/01/2019), con atto stipulato il 28/01/2019 a firma di NOTAIO CIANCIMINO SERGIO ai nn. 25423 di repertorio, trascritto il 08/02/2019 a MILANO 2 ai nn. 15784/10638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 24/03/1997 fino al 19/06/2007), con atto stipulato il 24/03/1997 a firma di NOTAIO SACCANI ELDA ai nn. 37784 di repertorio, trascritto il 10/04/1997 a MILANO 2 ai nn. 25272/18771

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/06/2007 fino al 28/09/2018), con atto stipulato il 19/06/1997 a firma di NOTAIO CARUGATI DAVIDE ai nn. 97140/11627 di repertorio, trascritto il 28/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 100349/52592

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO

IMMOBILI (dal 28/09/2018 fino al 28/01/2019), con atto stipulato il 28/09/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 10562/2018 di repertorio, trascritto il 05/10/2018 a MILANO 2 ai nn. 125524/82339

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI FABBRICA N. 6/1959, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE CIVILE, rilasciata il 13/01/1959 con il n. 6/1959 di protocollo, agibilità del 18/05/1960 con il n. 6/1959 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

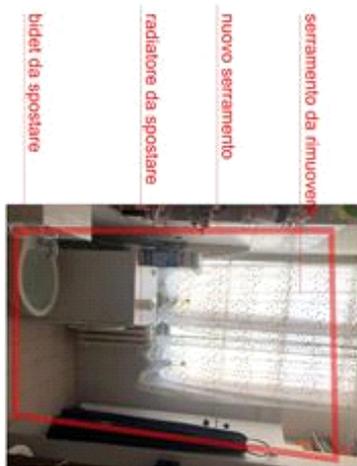
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CHIUSURA LOGGIATO CON AMPLIAMENTO BAGNO (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di ripristino : rimozione serramento veranda, posa nuovo serramento, spostamento radiatore, bidet, scarico lavatrice. modifica impianti e pavimentazione: €8.000,00



SCHEMA OPERE DA ESEGUIRE PER IL RIPRISTINO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento bagno con realizzazione veranda (normativa di riferimento: R.D. 562/1939)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Occorre la demolizione ed il ripristino delle opere.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: legge 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di dichiarazione di conformità (normativa di riferimento: 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione impianto elettrico e rilascio certificato di conformità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il rilascio del certificato è subordinato ad interventi di manutenzione

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **ASSENZA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ** (normativa di riferimento: 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- intervento di manutenzione bollitore acqua calda e rilascio certificato di conformità: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a **BOLLITORE ACQUA CALDA**.

Il rilascio della certificazione è subordinato ad un intervento di manutenzione

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificato di conformità (normativa di riferimento: 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e certificazione impianto gas metano: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN LEGNANO VIA ABRUZZI 50, QUARTIERE OSPEDALE NUOVO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Abruzzi 50, quartiere OSPEDALE NUOVO, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in casa popolare situato al Terzo Piano senza ascensore composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno. Balcone collegato con il soggiorno. Contesto con discreta manutenzione. Scala in graniglia, riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa, scaldabagno a gas, serramenti in parte in legno ed in parte in PVC. pavimenti in ceramica. Impianto sottotraccia. Il bagno è stato ampliato abusivamente con la chiusura del loggiato. L'opera non è sanabile, occorre il ripristino. Piccolo locale ripostiglio di proprietà nel Piano Cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 213 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SARDEGNA N. 50 PIANO S1 - 3 LEGNANO, piano: S1 - 3



Scala condominiale



Radiatori



Cucina



Camera da letto



Bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista da via Abruzzi angolo via Somalia



Vista ingresso scala.

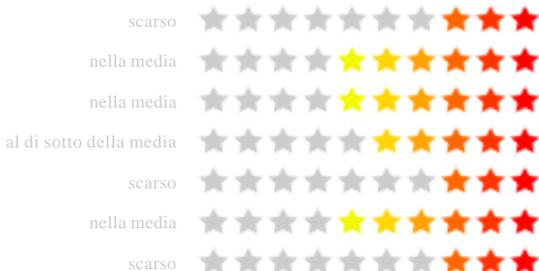
SERVIZI

- ospedale
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- verde attrezzato
- negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

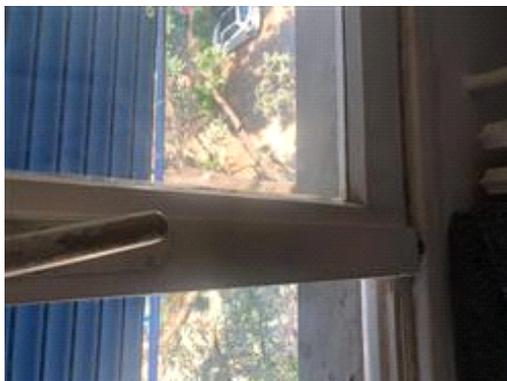
- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Serramento soggiorno



Serramento bagno



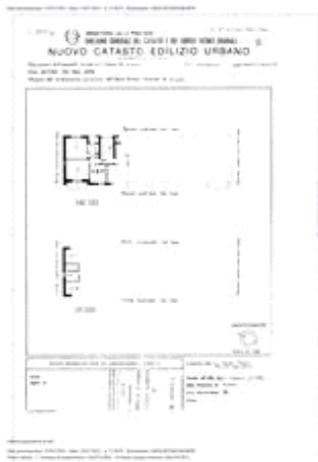
Balcone soggiorno

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	62,00	x	100 %	=	62,00
balconi	7,00	x	50 %	=	3,50
cantina	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	79,00				68,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 194/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al terzo piano di un edificio condominiale denominato 'Condominio Abruzzi B' composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone oltre a vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Abruzzi, 50 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/02/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 612/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano di un edificio condominiale composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato , 1

Indirizzo: Via Sardegna, 42 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.630,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.176,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 684/2017

Descrizione: Appartamento al piano rialzato, composto da tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato., 1

Indirizzo: Via Sardegna, 42 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.720,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.720,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/11/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 150/2018

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 59,50 mq consistente in un bilocale dotato di locale soggiorno con cucina a vista, balcone, camera e box auto., 1

Indirizzo: Via Abruzzi, 62 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.325,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.350,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 251.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 252/2017

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione, trattasi di porzione di testa di un vecchio fabbricato in linea con affaccio su strada e su cortile interno. L'immobile è disposto su due piani. Dal cortile comune si accede nell'ingresso dell'appartamento. Da questo locale, diviso da una parete in vetrocemento, si passa al soggiorno/pranzo e angolo cottura, attraverso un piccolo corridoio si accede ad un locale a rustico predisposto con gli attacchi per un bagno. Dall'ingresso, attraverso una scala interna in legno a vista, si accede al piano primo dove si trovano tre camere, di cui quella matrimoniale con un locale ripostiglio stireria, all'interno della quale è presente una porta blindata che permette di accedere sul vano scala comune. Dalla camera matrimoniale si può accedere ad un balcone affacciante sulla corte interna., 1

Indirizzo: Via Ponzella, 54 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.488,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 604/2014

Descrizione: appartamento ad uso abitativo al terzo piano (sottotetto) di un fabbricato denominato 'Condominio Residenza Verde Arcobaleno' composto da soggiorno/cucina con balcone, disimpegno, due camere una con balcone e due bagni oltre ad autorimessa doppia al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via Monza, 6 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 215.951,54 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 216.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 322.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,50 x 800,00 = **54.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di LEGNANO, agenzie: LEGNANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	68,50	0,00	54.800,00	54.800,00
				54.800,00 €	54.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.480,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.320,00**

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 **€ 0,00**

eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
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:	€ 7.181,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.138,21

data 27/03/2023

il tecnico incaricato
ALBERTO GRANDI