



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 92/2023

DEBITORE:  
AG COSTRUZIONI SRLS

GIUDICE:  
Dott. Marco Lualdi

CURATORE:  
Studio dott. Riccardo Broggin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Pramma**

CF:PRMGRG70P20B300M  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16  
telefono: 0331625964  
email: giorgio.pramma@virgilio.it  
PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 92/2023

## LOTTO 1

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

**A** **box singolo** a LEGNANO via Luigi Cadorna 104, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (AG COSTRUZIONI SRLS)

Trattasi di box singolo posto al piano interrato del condominio denominato "Mirko 4"; sito in Legnano in via Cadorna 104.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di m 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 246 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 104, piano: Interrato, intestato a AG COSTRUZIONI SRLS

Coerenze: corsello comune di manovra da cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare e terrapieno su due lati

Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita del 17/12/2019 è indicata la presenza di una servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione spa per collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica nell'area identificata al foglio 17 mapp 246 sub. 128.

Nelle ispezioni ipotecarie sono emerse 187 formalità a carico della Carmar srl, tra cui alcune ipoteche che potrebbero essere riferite ai terreni ove è stato edificato il condominio e che potrebbero interessare il box

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2023 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 1067/2023 di repertorio, iscritta il 16/04/2024 a Milano 2 ai nn. 48868/8262, a favore di Spaberg s.p.a., contro A.G. Costruzioni srls, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 20.685,46

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

sentenza di apertura liquidazione giudiziale, stipulata il 13/12/2023 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 7126 di repertorio, trascritta il 11/01/2024 a Milano 2 ai nn. 3452/2499, a favore di Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale A.G. Costruzioni srls, contro A.G. Costruzioni srls, derivante da Atto giudiziario

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 75,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 371,85</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,222</b>

Ulteriori avvertenze:

la situazione contabile relativa alle spese è stata fornita dall'amministratore condominiale

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

A.G. Costruzioni srls per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2019), con atto stipulato il 17/12/2019 a firma di notaio Guido Fenaroli ai nn. 34046/9247 di repertorio, trascritto il 24/12/2019 a Milano 2 ai nn. 67123

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Carmar srl per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 28/03/2007 fino al 17/12/2019), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di Notaio Oreste Cirillo ai nn. 19137/13091 di repertorio, registrato il 03/04/2007 a Legnano ai nn. 1227 IT, trascritto il 04/04/2007 a Milano 2 ai nn. 50818/27239.

Bene precedentemente intestato a Crespi Patrizia e Crespi Ombra per la quota di 1/2 ciascuna

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **270/2006** e successive varianti, intestata a Carmar Srl, presentata il 27/07/2006 con il n. 0026317 di protocollo, agibilità del 02/03/2010 con il n. 8376 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **180/2007** e successive varianti, intestata a Carmar Srl, per lavori di variante alla DIA 270/2006, presentata il 11/06/2007 con il n. 0022247 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **312/2008** e successive varianti, intestata a Carmar Srl, per lavori di variante alla DIA 270/2006, presentata il 26/09/2008 con il n. 0038312 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA LUIGI CADORNA 104

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a LEGNANO via Luigi Cadorna 104, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (AG COSTRUZIONI SRLS)

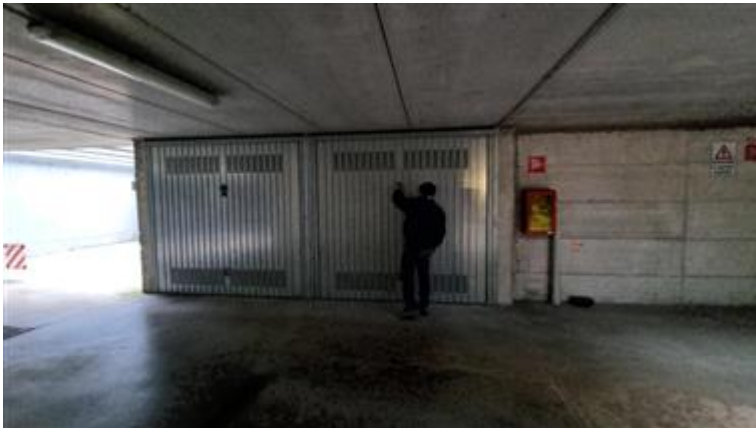
Trattasi di box singolo posto al piano interrato del condominio denominato "Mirko 4"; sito in Legnano in via Cadorna 104.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di m 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 246 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 104, piano: Interrato, intestato a AG COSTRUZIONI SRLS

Coerenze: corsello comune di manovra da cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare e terrapieno su due lati

Immobile costruito nel 2006.



### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

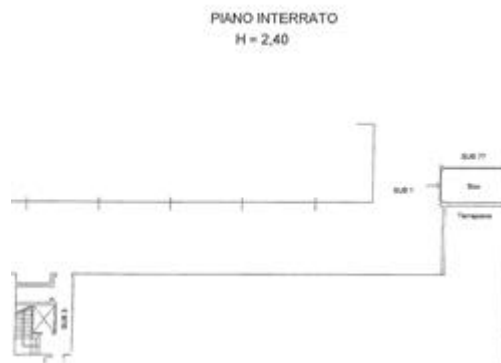
Le pareti sono in cemento armato a vista, il pavimento in cemento liscio, la basculante in metallo con apertura manuale.

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
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata per comparazione dei prezzi medi di mercato di immobili simili per ubicazione, finitura, dimensioni, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: di zona e online, 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	box singolo	13,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>9.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

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: **€. 9.000,00**

**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: **€. 9.000,00**  
 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: **€. 9.000,00**

data 26/08/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Pramma