



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Salvatore Simone Tomaccio

CF: TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
148/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO via Carlo Porta 55, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **74,27** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato di tipo popolare realizzato nei primi anni '60, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Legnano in prossimità della Strada Statale SS33 Legnano-Milano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di mt.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 376 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA n. 55, piano: 1 - S1, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 30/12/2009 Pratica n. MI1173372 in atti dal 30/12/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 249086.1/2009)
Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento: altra unità, affaccio su cortile comune, altro fabbricato mappale 381, affaccio su cortile comune, parti comuni, altra unità. Cantina: altra unità, parti comuni, altra unità, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data della valutazione:	11/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]
A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti d'affitto registrati sull'immobile oggetto di stima.

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 29/01/2010 a firma di Notaio Privitera ai nn. 6206-4047 di repertorio, iscritta il 16/02/2010 a Milano 2 ai nn. 19003-3992, a favore di Banca Popolare di Intra Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 234000.
Importo capitale: 130000.
Durata ipoteca: 30 anni - 1 mese

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 3443 di repertorio, trascritta il 17/05/2024 a Milano 2 ai nn. 64264-46173, a favore di AMCO Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale Pignoramento Immobili

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.527,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.500,00
Millesimi condominiali:	53,355
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Rag. Giorgio Rossi, via Carlo Porta 53	



Legnano (MI) tel. 0331-1227585.

Spese scadute per il biennio 2023-2024 €.2500.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Privitera ai nn. 6205-4046 di repertorio, trascritto il 16/02/2010 a Milano 2 ai nn. 19002-11556.

Separazione dei beni

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Privitera ai nn. 6205-4046 di repertorio, trascritto il 16/02/2010 a Milano 2 ai nn. 19002-11556.

Separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (dal 14/11/1994 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 14/11/1994 a firma di Notaio Fenaroli ai nn. 71948-11331 di repertorio, registrato il 01/12/1994 a Legnano ai nn. 824-1V, trascritto il 16/11/1994 a Milano 2 ai nn. 93108-57964

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato originariamente in data anteriore al 01/09/1967.

A seguito di accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnano non sono state reperite le pratiche autorizzative originarie.

I dati elencati rappresentano quanto reperito e reso disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Legnano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 127, intestata a ██████████, per lavori di Sanatoria per modifiche interne, presentata il 14/12/2009 con il n. prot.4663 di protocollo, rilasciata il 20/07/2010 con il n. prot.27682-4663 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 - pubblicazione BURL SAC n. 37 del 11 settembre 2024, l'immobile ricade in zona R - Tessuto residenziale (Art. 25)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pratica edilizia in sanatoria n.127-2009 prot.27682-4663, l'unità oggetto di stima presenta le seguenti difformità: - Lieve difformità interna dovuta allo spostamento di ca. mt.1 verso Nord della parete di divisione tra soggiorno e disimpegno. La parete divisoria tra soggiorno e disimpegno dovrà essere ripristinata come da progetto per garantire la superficie minima di mq.14 del soggiorno. - Lieve difformità interna dovuta alla rimozione di parete divisoria e porta di separazione della cucina dal disimpegno. La parete e la porta dovranno essere ripristinate come da progetto per garantire il disimpegno tra cucina e bagno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino pareti divisorie soggiorno e cucina: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato dei luoghi la scheda catastale presenta le seguenti difformità: - Lieve difformità interna dovuta allo spostamento di ca. mt.1 verso Nord della parete di divisione tra soggiorno e disimpegno. - Lieve difformità interna dovuta alla rimozione di parete divisoria e porta di separazione della cucina dal disimpegno. La scheda catastale sarà conforme a seguito di ripristini delle difformità indicate nelle irregolarità edilizie.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA CARLO PORTA 55, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via Carlo Porta 55, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **74,27** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato di tipo popolare realizzato nei primi anni '60, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Legnano in prossimità della Strada Statale SS33 Legnano-Milano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di mt.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 376 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA n. 55, piano: 1 - S1,



intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 30/12/2009 Pratica n. MI1173372 in atti dal 30/12/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 249086.1/2009)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento: altra unità, affaccio su cortile comune, altro fabbricato mappale 381, affaccio su cortile comune, parti comuni, altra unità. Cantina: altra unità, parti comuni, altra unità, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

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 Gallarate / Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.1,5
ferrovia distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato di tipo popolare realizzato nei primi anni '60, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Legnano in prossimità della Strada Statale SS33 Legnano-Milano.



Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera, cucina, bagno, balcone cucina, balcone soggiorno.

All'unità si accede tramite scale condominiali. Il condominio NON è dotato di ascensore.

- Cantina a piano interrato con accesso dagli spazi comuni.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato nei primi anni '60, presenta sufficienti condizioni complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo sufficiente. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno scarso con finiture prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento condominiale con contabilizzatori. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso e ad esame visivo necessitano di manutenzione. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : condominiale realizzato in metallo		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre/porte finestre realizzati in legno e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in pietra naturale / muratura intonacata/tinteggiata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in condominiale - pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino con serratura di sicurezza realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle avvolgibili realizzate in pvc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in gres di ceramica / parquet in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : condominiali con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : condominiale conformità: NON fornite / NON reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: NON fornite / NON reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: NON fornite / NON reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: NON fornite / NON reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : condominiale con contabilizzatori con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON fornite / NON reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Balcone 1	5,10	x	30 %	=	1,53
Balcone 2	2,88	x	30 %	=	0,86
Cantina	7,50	x	25 %	=	1,88
Totale:	85,48				74,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Carlo Porta 53

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.117,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 99.750,00 pari a 1.061,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Carlo Porta 55

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 949,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Assisi 3

Superfici principali e secondarie: 91



Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 879,12 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.210,00

Valore massimo: 1.345,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari. Sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate e sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.700.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento normativo impianti (a forfait)	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	74,27	0,00	49.000,00	49.000,00
				49.000,00 €	49.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.350,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.650,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 150,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**

data 11/11/2024

il tecnico incaricato
Arch. Salvatore Simone Tomaccio

