



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

377/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

IGVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristina Carozzi

CF:CRZCST67T45L682O

con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettocarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
377/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a LEGNANO Via Salvatore Quasimodo 18, quartiere periferico industriale, della superficie commerciale di **451,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Ampio spazio ad uso ufficio/commerciale sito al piano primo dell'immobile in zona industriale di Legnano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala B, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 313 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.342,00 Euro, indirizzo catastale: Via Salvatore Quasimodo 18, piano: 1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	451,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 365.301,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 347.036,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 347.036,43
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2014, con scadenza il 01/09/2026, registrato il 11/11/2014 a Legnano ██████████ (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 60.000.

La locazione, anteriore all'avvio dell'azione esecutiva, prevede un canone superiore del c.d. giusto prezzo e risulta pertanto congrua.



Si fa riferimento al valore di mercato della locazione:

i valori medi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferite al semestre 2-2023 per la zona in oggetto, per i negozi in condizioni "normali" indica un valore al mq/mese da un minimo di euro 4,58 ad un massimo di euro 10,3 (vedasi allegato).

Pur utilizzando il parametro massimo, pari a euro/mq mese 10,3 e moltiplicandolo per la superficie commerciale dell'immobile, pari a mq 451,00 avremo:

mq. 451,00 x 10,3 x12 mesi = Euro 55.743,6 annuo, quindi il canone di locazione pari a Euro 60.000,00 annuo risulta superiore al valore del giusto canone come determinato.

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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/06/1993 a firma di Dott. Ferruccio Brambilla ai nn. 128146 di repertorio, trascritta il 02/07/1993 a Milano 2 ai nn. 51101/35895, a favore di Enel Società per Azioni, contro [REDACTED]

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO , stipulato il 27/06/2001 a firma di dott. ssa Anita Varsallona ai nn. 49300/5046 di repertorio, registrato il 17/06/2001 a Milano ai nn. 030373 serie 2, trascritto il 27/07/2001 a Milano 2 ai nn. 84283/53836, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED]

Atto asservimento urbanistico

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO , stipulato il 03/05/2001 a firma di dott. Filippo [REDACTED] ai nn. 23723/2625 di repertorio, registrato il 10/05/2001 a Legnano ai nn. 562, trascritto il 09/06/2001 a Milano 2 ai nn. 59718/38663, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED]

Atto asservimento urbanistico a favore Comune di Legnano, Provincia di Milano e contro anche a [REDACTED].

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO , stipulato il 22/09/1998 a firma di Dott.ssa Gloria Battaglia ai nn. 23757 di repertorio, trascritto il 22/10/1998 a Milano 2 ai nn. 83327/59909, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED]

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 13/10/2020 a firma di Carlo Ferè ai nn. 42490/9167 di repertorio, registrata il 14/10/2020 a Milano ai nn. 77644 serie 1T, iscritta il 14/10/2020 a Milano 2 ai nn. 112785/20601, a favore di [REDACTED] in liquidazione, contro [REDACTED]



Importo ipoteca: 240.000,00.
Importo capitale: 120.000,00.
Durata ipoteca: 30 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2023 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6737/c di repertorio, trascritta il 11/12/2023 a Milano 2 ai nn. 166527/116755, a favore di [REDACTED] in liquidazione n. 357/2016, contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 04/04/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 16830/2019 di repertorio, trascritta il 11/04/2019 a Milano 2 ai nn. 46482/30496, a favore di Fallimento [REDACTED] in liquidazione, contro [REDACTED]
Domanda giudiziale

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Aree cortilizie condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2014), con atto stipulato il 04/07/2014 a firma di Carlo Ferè ai nn. 40467/7910 di repertorio, registrato il 10/07/2014 a Milano 6 ai nn. 17844 serie 1T, trascritto il 10/07/2014 a Milano 2 ai nn. 63293/44171

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 16/11/2005), con atto stipulato il 10/03/1998 a firma di Dott.ssa Gloria Battaglia ai nn. 22751/4028 di repertorio, trascritto il 12/03/1998 a Milano 2 ai nn. 18302/13469

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2005 fino al 22/02/2006), con atto stipulato il 16/11/2005 a firma di Dott.ssa Anita Varsallona ai nn. 53130/7073 di repertorio, registrato il 28/11/2005 a Milano 4 ai nn. 17142 serie 1T, trascritto il 01/12/2005 a Milano 2 ai nn. 180240/91378.

Il titolo è riferito solamente a sub 12

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2005 fino al 22/02/2006), con atto stipulato il 20/06/2005 a firma di Dott.ssa Anita Varsallona ai nn. 52877/6953



di repertorio, registrato il 11/07/2005 a Milano 4 ai nn. 10558 serie 1T, trascritto il 12/07/2005 a Milano 2 ai nn. 105030/53726.

Il titolo è riferito solamente a sub 14

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2006 fino al 04/07/2014), con atto stipulato il 22/02/2006 a firma di Dott.ssa Anita Varsallona ai nn. 53336/7206 di repertorio, registrato il 28/02/2006 a Milano 4 ai nn. 2950 serie 1T, trascritto il 01/03/2006 a Milano 2 ai nn. 30362/15135

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. DIA** e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di Nuova costruzione alternativa a Permesso di Costruire, presentata il 22/05/2001 con il n. 117 di protocollo.

Variante presentata in data 17/01/2002 prot. 16 e variante presentata in data 08/10/2002

Denuncia di Inizio lavori **N. DIA** e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di formazione tavolati interni, presentata il 08/08/2005 con il n. 306/2005 di protocollo

Denuncia di Inizio Lavori **N. DIA** e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di piccole modifiche interne, presentata il 20/10/2006 con il n. 356/2006 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C/C n. 48 del 18/04/2023, l'immobile ricade in zona D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 NTA - Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive aree stabilmente occupate da attività di produzione di beni e servizi, coerentemente collocate nel contesto territoriale e urbano. La destinazione d'uso residenziale (Gf 1) rimane esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. La destinazione di parte della SL a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 40% della SL, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2). Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SL complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica. Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 40% della SL complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme; 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico. Indici e parametri Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri: If = 1,0 mq/mq Ic = 70% H = m 20,00 Dc = Af/2, con un minimo di m 5 Df = m 10 Ds = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica CILA in sanatoria - sanzione amministrativa: €.1.000,00
- Presentazione pratica CILA in sanatoria - incarico a tecnico: €.2.000,00
- aggiornamento catastale mediante DOCFA - diritti catastali: €.100,00
- aggiornamento catastale mediante DOCFA - incarico a tecnico: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

gg.

Vedi oneri per conformità edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità reperimento conformità impiantistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impiantistica elettrica, adeguamento e certificazione conformità: €.1.500,00
- Verifica impiantistica impianto riscaldamento e gas, adeguamento e certificazione conformità: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN LEGNANO VIA SALVATORE QUASIMODO 18, QUARTIERE PERIFERICO INDUSTRIALE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a LEGNANO Via Salvatore Quasimodo 18, quartiere periferico industriale, della superficie commerciale di **451,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Ampio spazio ad uso ufficio/commerciale sito al piano primo dell'immobile in zona industriale di Legnano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala B, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 313 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.342,00 Euro, indirizzo catastale: Via Salvatore Quasimodo 18, piano: 1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete fibra ottica.

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 850 m

ottimo 

aeroporto distante 24 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 4 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

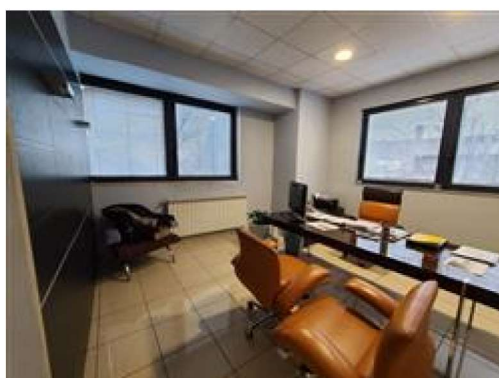
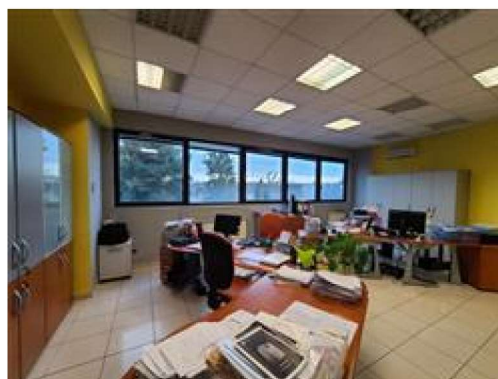
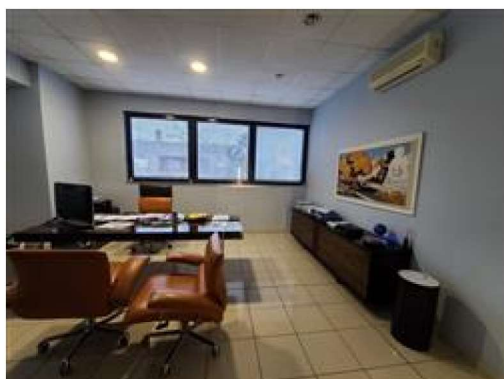
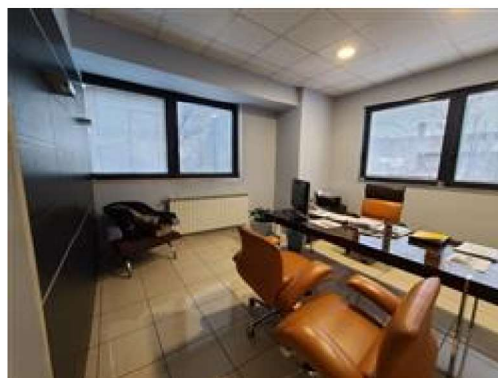
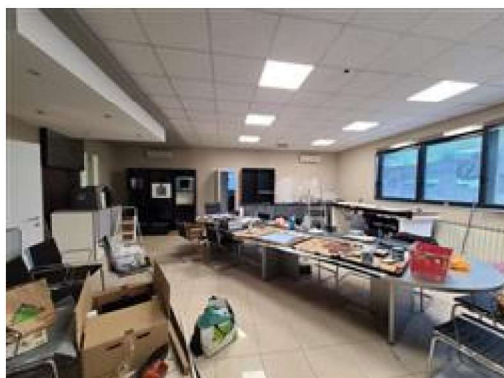
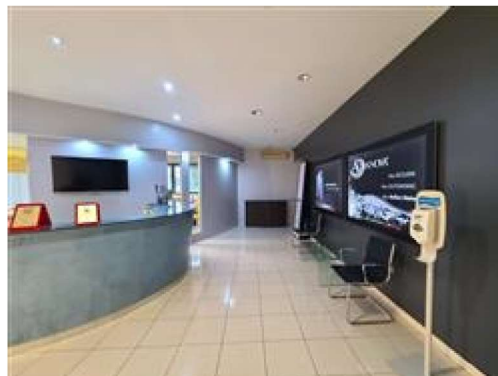
Ampio spazio ad uso ufficio/commerciale sito al piano primo dell'immobile in zona industriale di Legnano.

Si accede mediante Scala comune o ascensore e disimpegno comune. Un ampio spazio ad uso ingresso/reception permette di accedere a numerosi locali ad uso ufficio e al servizio igienico (n. 1). Si trovano n. 2 ampi uffici operativi, n. 1 ufficio dirigenziale con annesso servizio igienico (n. 1), ufficio operativo con parete vetrata su salone, ampio salone, zona servizi igienici per il personale (n. 2) con spazio/saletta per ristoro, ampio magazzino composto da più vani; collegamento diretto dall'ingresso ad altra u.i.u.

Alla proprietà compete quota comproprietà di area cortilizia individuata con il mapp. 313 sub 1 del foglio 2 (comune ai sub 4-9-707) e sub 701 del complesso edilizio; la cabina elettrica e la sala contatori di tutto il complesso insistono sul mapp. 313 sub 702-703 del foglio 2, sui quali grava servitù di cabina elettrica a favore di Enel Distribuzione Spa.



I pavimenti sono in gres porcellanato, i controsoffitti inc artongesso, pareti inc artongesso, serramenti interni ed esterni in alluminio con vetrocamera; l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da n. 2 caldaie a gas di rete con terminali radiatori e split per il raffrescamento estivo. L'ACS è alimentata da boiler elettrici posti nei bagni



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
Zona unica ufficio/commerciale	451,00	x	100 %	=	451,00
Totale:	451,00				451,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare valore minimo

Descrizione: Commerciale/ufficio valore minimo

Indirizzo: Zona periferica industriale

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 383.871,00 pari a 853,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare valore massimo

Descrizione: Commerciale/ufficio valore massimo

Indirizzo: Zona periferica industriale

Superfici principali e secondarie: 450



Superfici accessorie:

Prezzo: 462.229,00 pari a 1.027,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia territorio dati OMI 2à sem 2023

Descrizione: Ufficio/commerciale (media magazzino/negozio)

Indirizzo: zona industriale periferica

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 755,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 450 x valore medio $(853.05+1027.18+755.56)/3 = 878,60$ arrotondato a euro/mq 870,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 451,00 x 870,00 = **392.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 392.370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 392.370,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Legnano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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	ufficio	451,00	0,00	392.370,00	392.370,00
				392.370,00 €	392.370,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 19.618,50**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.450,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 365.301,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 18.265,08**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 347.036,43**
 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: **€. 347.036,43**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Cristina Carozzi

