



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 500/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

DEBITORE:

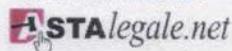
GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANNAMARIA FRANCESCA BATTAGLIA**

CF: BTTNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA MIOLA N.20

telefono: 029623793

email: battaglia.fam@inwind.it

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A ufficio** a LEGNANO Via Carducci 13 e 13/A, della superficie commerciale di **43,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un ufficio, con annesso locale sgombero, posto al piano terra di un edificio condominiale di recente costruzione (2004). Lo stabile si trova in zona semicentrale a 10 minuti dalla stazione ferroviaria.

L'edificio è recintato con accesso pedonale da via Carducci, è dotato di scensore e si trova in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 632 - 633 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 13/A, piano: T,  
Coerenze: enti comuni, unità sub. 11, mappali 145 -140-143

**B posto auto** a LEGNANO Via Carducci 13 e 13/A, della superficie commerciale di **44,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto coperto, sito al piano terra, a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

Si accede tramite cancello carraio posto lungo via Carducci.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 632 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 132,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 13, piano: T

Coerenze: via Carducci, mappale 145, unità sub. 701, cortile comune

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,35 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>€ 70.247,88</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.247,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.045,90</b>
Data della valutazione:	<b>30/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, risulta l'inefficacia totale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano del 19/11/2012 Numero di repertorio 10970/2, trascritta con numero Registro generale 11295 e Registro Particolare 1923 del 04/02/2013 con le seguenti informazioni:

IL TRIBUNALE DI MILANO - SECONDA SEZIONE CIVILE, IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA , IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA, ACCERTA L'ESISTENZA DEL CREDITO

PER EURO 570.085,04

OLTRE INTERESSI SUCCESSIVI E, PER L'EFFETTO, ACCERTA L'INEFFICACIA EX ART.2901 C.C. NEI CONFRONTI DI DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.05.2009, N.38482 REP. N.6630 RACC. NOTAIO FERE' IN LEGNANO, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IN DATA 19.06.2009 AI NN.74810/44899, TRA

#### 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 11/03/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 10/12/2018 a Milano 2 ai nn. 155622/28825, a favore

derivante da Decreto

Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 53188,52

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

pignoramento, stipulata il 27/07/2015 a firma di Ufficiali Giudiziari Busto Arsizio ai nn. 7897 di repertorio, trascritta il 26/08/2015 a Milano 2 ai nn. 86076/55950, a favore di

derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 09/11/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6522 di repertorio, trascritta il 04/12/2019 a Milano 2 ai nn. 149725/98791, a favore di

]

derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	€. 587,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.201,98
Millesimi condominiali:	59,19 ufficio e 13,83 posto auto

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2009), con atto stipulato il 29/05/2009 a firma di notaio Farè Carlo di Legnano ai nn. 38482/6630 di repertorio, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 44899/74810

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/1993 fino al 15/03/2001), con atto stipulato il 21/05/1993 a firma di notaio Pozzi Giorgio ai nn. 11418/2905 di repertorio, trascritto il 24/05/1993 a Milano 2 ai nn. 39362/27447

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2001 fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2001 a firma di notaio Zanardi Stefano di Milano ai nn. 42976/3151 di repertorio, trascritto il 23/03/2001 a Milano 2 ai nn. 27673/18992

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2004 fino al 29/05/2009), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di notaio Varsallona Anita di Milano ai nn. 51775/6406 di repertorio, trascritto il 18/03/2004 a Milano 2 ai nn. 36892/18751

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 195/2004 e successive varianti, intestata a lavori di NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE, presentata il 13/09/2004 con il n. 26210-4539 di protocollo, rilasciata il 08/07/2005, agibilità del 04/08/2010 con il n. 26388 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29/17 del 08/03/2017 e successive modifiche / varianti, l'immobile ricade in zona Area B2 - Tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 delle Norme tecniche di attuazione

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito al solo sub. 701, rispetto al progetto depositato in Comune, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente: non è stato realizzato l'antibagno, è stata aperta una porta di collegamento tra l'ufficio e il locale attiguo (sgombero), il muro divisorio tra ufficio e il locale sgombero è stato realizzato in modo da aumentare la superficie dell'ufficio a discapito del locale sgombero. Il tutto come meglio rappresentato nella



tavola allegata alla perizia, dove sono indicate le difformità riscontrate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La realizzazione dell'antibagno, chiusura della porta di collegamento tra ufficio e sgombero. Il muro divisorio tra ufficio e sgombero non rappresenta una difformità in quanto lo scostamento realizzato, non eccede del 2% rispetto alle misure progettuali (art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per formazione tavolato antibagno e nuova porta, smontaggio porta locale sgombero e chiusura apertura: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il tavolato che divide l'ufficio del locale sgombero non è nella giusta posizione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale e compilazione dei modelli necessari

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per aggiornamento della scheda catastale e diritti (iva e oneri esclusi): €400,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LEGNANO VIA CARDUCCI 13 E 13/A

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a LEGNANO Via Carducci 13 e 13/A, della superficie commerciale di **43,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un ufficio, con annesso locale sgombero, posto al piano terra di un edificio condominiale di recente costruzione (2004). Lo stabile si trova in zona semicentrale a 10 minuti dalla stazione ferroviaria.

L'edificio è recintato con accesso pedonale da via Carducci, è dotato di scensore e si trova in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 632 - 633 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1.5 vani. rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 13/A, piano: T  
Coerenze: enti comuni, unità sub. 11, mappali 145 -140-143

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI



supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>COLLEGAMENTI</b>		
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 26 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile oggetto di pignoramento è un ufficio, con annesso locale sgombero, posto al piano terra di un edificio condominiale di recente costruzione (2004). Lo stabile si trova a 10 minuti dalla stazione ferroviaria.

L'ufficio si compone di un unico locale di 14,34 mq con il bagno di 4,29 mq e un locale sgombero di 23,72 mq.

Tutti i locali, abitabili, hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 2,70 m.

L'intero immobile ha le seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica, porte interne in laminato, i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle in pvc. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica ed è composto da wc, bidet, doccia e lavabo.

L'impianto di riscaldamento è ad aria sia nell'ufficio che nel locale sgombero, ed in entrambi i locali c'è la predisposizione dell'aria condizionata.

Il locale sgombero ha la finestra e una porta che dà direttamente all'esterno.

La porta d'ingresso dell'immobile è blindata.

Il tutto si trova in discreto stato di conservazione, anche se l'impianto elettrico deve essere ultimato e mancano le ante del serramento interno dell'ufficio e del locale sgombero.

L'immobile ha un'area di proprietà (mappale 633) di 163,20 mq.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	23,73	x	100 %	=	23,73
locale sgombero	29,92	x	50 %	=	14,96
area esterna	23,73	x	10 %	=	2,37
area esterna	139,47	x	2 %	=	2,79
<b>Totale:</b>	<b>216,85</b>				<b>43,85</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.039,60

Valore massimo: 1.319,81

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.650,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 2.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,85 x 1.200,00 = **52.622,88**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.622,88**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.622,88**

**BENI IN LEGNANO VIA CARDUCCI 13 E 13/A**



**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a LEGNANO Via Carducci 13 e 13/A, della superficie commerciale di **44,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto coperto, sito al piano terra, a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

Si accede tramite cancello carraio posto lungo via Carducci.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 632 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 132,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 13, piano: T,

Coerenze: via Carducci, mappale 145, unità sub. 701, cortile comune

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

supermercato

al di sopra della  
media



scuola elementare

nella media



negozi al dettaglio

al di sopra della  
media



farmacie

nella media



parco giochi

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

nella media



## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

nella media



autostrada distante 4 km

al di sopra della  
media



aeroporto distante 26 km

buono



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media




## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto coperto, sito al piano terra, a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

Si accede tramite cancello carraio elettrico posto lungo via Carducci.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	44,50	x	100 %	=	44,50
<b>Totale:</b>	<b>44,50</b>				<b>44,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 375,83

Valore massimo: 516,25

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,50 x 450,00 = **20.025,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.025,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.025,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	43,85	0,00	52.622,88	52.622,88
B	posto auto	44,50	0,00	20.025,00	20.025,00
				<b>72.647,88 €</b>	<b>72.647,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.247,88**

#### 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: **€ 70.247,88**

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: **€ 3.201,98**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 67.045,90**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** posto auto a LEGNANO via Giosuè Carducci 15, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto, sito al piano terra, a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

Si accede tramite cancello carraio elettrico posto lungo via Carducci.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 632 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 77 mq, rendita 194,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 15, piano: T

Coerenze: Via Carducci, parti comuni, cantina sub.8, parti comuni, cantina sub. 7, mappale 143

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,20 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>€. 17.323,20</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.323,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.265,23</b>
Data della valutazione:	<b>30/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 30/11/2020, con scadenza il 30/08/2022, registrato il 30/09/2013 a Gallarate ai nn. 3663 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1800,00 annui.

Il canone di locazione avrà durata di nove anni, salvo proroga tacita, di nove anni in nove anni, finchè da una delle due parti non data venga disdetta con lettera scritta raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Il conduttore ha la facoltà di sub affittare.

Relativamente all'importo del canone annuo pari a € 1.800,00 per l'affitto del posto auto scoperto, si è proceduto alla verifica in merito alla sua equità. Da indagini effettuate sul mercato immobiliare degli affitti nel comune di Legnano di immobili di analoga categoria, per i posti auto scoperti si è determinato un valore medio unitario mensile di €/mq 1,60, pari ad un valore medio annuo di €/mq 19,20. Considerando la superficie locata pari a 80,20 mq si otterrebbe un canone annuo pari a €



1.539,84. Da confronto tra tale importo e quello applicato dal contratto di affitto, emerge che quest'ultimo risponde al valore di mercato.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, risulta l'inefficacia totale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano del 19/11/2012 Numero di repertorio 10970/2, trascritta con numero Registro generale 11295 e Registro Particolare 1923 del 04/02/2013 con le seguenti informazioni:

IL TRIBUNALE DI MILANO - SECONDA SEZIONE CIVILE, IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA DI \_\_\_\_\_ IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA, ACCERTA L'ESISTENZA DEL CREDITO DI \_\_\_\_\_ PER EURO 570.085,04 OLTRE INTERESSI SUCCESSIVI E, PER L'EFFETTO, ACCERTA L'INEFFICACIA EX ART.2901 C.C. NEI CONFRONTI DI \_\_\_\_\_ DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.05.2009, N.38482 REP. N.6630 RACC. NOTAIO FERRE' IN LEGNANO, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IN DATA 19.06.2009 AI NN.74810/44899,

##### 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**, stipulata il 11/03/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 10/12/2018 a Milano 2 ai nn. 155622/28825, a favore

Importo ipoteca: 60000,00.  
Importo capitale: 53188,52

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

pignoramento, stipulata il 27/07/2015 a firma di Ufficiali Giudiziari di Busto Arsizio ai nn. 7897 di repertorio, trascritta il 26/08/2015 a Milano 2 ai nn. 86076/55950, a favore di Legnano, contro \_\_\_\_\_ derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 09/11/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6522 di repertorio, trascritta il 04/12/2019 a milano 2 ai nn. 149725/98791, a favore \_\_\_\_\_ derivante da Atto esecutivo o cautelare

- 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:	€. 179,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.057,97
Millesimi condominiali:	22,67

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2009), con atto stipulato il 29/05/2009 a firma di notaio Farè Carlo di Legnano ai nn. 38482/6630 di repertorio, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 44899/74810

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/1993 fino al 15/03/2001), con atto stipulato il 21/05/1993 a firma di notaio Pozzi Giorgio ai nn. 11418/2905 di repertorio, trascritto il 24/05/1993 a Milano 2 ai nn. 39362/27447

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2001 fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2001 a firma di notaio Zanardi Stefano ai nn. 42796/3151 di repertorio, trascritto il 23/03/2001 a Milano 2 ai nn. 27673/18992

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2004 fino al 29/05/2009), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di notaio Varsallona Anita di Milano ai nn. 51775/6406 di repertorio, trascritto il 18/03/2004 a Milano 2 ai nn. 36892/18751

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **195/2004** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_  
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE, presentata il 13/09/2004 con il n. 26210-4539 di protocollo, agibilità del 04/08/2010 con il n. 26388 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 29/17 del 08/03/2017 e successive modifiche/integrazioni, l'immobile ricade in zona Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 Norme tecniche di attuazione

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN LEGNANO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 15

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a LEGNANO via Giosuè Carducci 15, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto, sito al piano terra, a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

Si accede tramite cancello carraio elettrico posto lungo via Carducci.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 632 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 77 mq, rendita 194,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 15, piano: T,

Coerenze: Via Carducci, parti comuni, cantina sub.8, parti comuni, cantina sub. 7, mappale 143

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

supermercato

al di sopra della  
media 

scuola elementare

nella media 

negozi al dettaglio

al di sopra della  
media 

farmacie

nella media 

parco giochi

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

nella media 

autostrada distante 4 km

al di sopra della  
media 

aeroporto distante 26 km

l'ottimo 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto, sito al piano terra, a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

Si accede tramite cancello carraio elettrico posto lungo via Carducci.

Si fa presente che il posto auto funge da accesso carraio all'immobile retrostante che insiste sul mappale 143. L'immobile sul mappale 143, che non è oggetto di questa esecuzione immobiliare, da visura catastale risulta essere di proprietà dell'esecutata

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	80,20	x	100 %	=	80,20
<b>Totale:</b>	<b>80,20</b>				<b>80,20</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 228,91

Valore massimo: 324,69

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Tenuto conto che l'immobile è attualmente locato si applica una riduzione del 20% al valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,20 x 270,00 = 21.654,00



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
contratto di locazione in essere	-4.330,80

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 17.323,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 17.323,20</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	80,20	0,00	17.323,20	17.323,20
				<b>17.323,20 €</b>	<b>17.323,20 €</b>

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: **€. 17.323,20**

## 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: **€. 17.323,20**

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:	€. 1.057,97
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.265,23</b>

data 30/11/2020

il tecnico incaricato  
ANNAMARIA FRANCESCA BATTAGLIA

