



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

339/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

IGVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2024

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
339/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO Via Dei Pioppi 15, quartiere Mazzafame, della superficie commerciale di **72,11** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 56 restanti

Appartamento composto da n. 2 vani (soggiorno e camera) oltre a angolo cottura, ripostiglio, ingresso, bagno, balcone coperto, posto al piano 6° e cantina al piano terra dell'edificio sito in Via dei Pioppi 15 a Legnano, zona Mazzafame, con 2 garage privati in autorimessa condominiale al piano S1

Il debitore è proprietario IN DIRITTO DI SUPERFICIE mentre il COMUNE DI LEGNANO è proprietario DEL SUOLO in forza della CONVENZIONE N.25072 stipulata in data 25/11/1981. Il diritto di superficie è per 99 anni, di cui mancanti al rinnovo oneroso 56.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, scala B, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 559 sub. 757 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pioppo 15 Legnano, piano: T-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 559 sub. 768 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 62,49 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Pioppi 15 Legnano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 559 sub. 769 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 62,49 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Pioppo 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.947,39
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.500,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.500,02

Data della valutazione:

22/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Nel sopralluogo del 27/02/2024 l'IVGV di Busto Arsizio così verbalizza: "il rinvenuto dichiara di occupare l'immobile in forza di contratto di locazione, lo stesso procura copia al custode, ma è sprovvisto di registrazione dell'Agenzia delle Entrate. In merito alla registrazione verranno richieste delucidazioni all'Agenzia delle Entrate.."

In seguito il custode ha provveduto a comunicare che con comunicazione del 28/03/2024 l'Agenzia delle Entrate ha dichiarato: "da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, per l'immobile ubicato in Legnano via dei Pioppi 15, all'attualità non risultano contratti di locazione in essere registrati a nome dell'esecutata, in qualità di dante causa".

L'occupante risulta pertanto sprovvisto di titolo

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 31/01/2017 a firma di Ferrario Hercolani Michele di Paullo ai nn. 5300/3428 di repertorio, iscritta il 07/02/2017 a Milano 2 ai nn. 14247/2524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 178.000 euro.

Importo capitale: 89.000 euro.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma ai nn. 14099/6819 di repertorio, iscritta il 03/05/2019 a Milano 2 ai nn. 55926/10073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della Riscossione da Ruolo .

Importo ipoteca: 112.142,88 Euro.

Importo capitale: 56.071,44 Euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/05/2019 a firma di Giudice di Pace Legnano ai nn. 810 di

repertorio, iscritta il 17/10/2023 a Milano 2 ai nn. 117162/21997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6.000 Euro.

Importo capitale: 3.778,95 Euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2023 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5580 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 a Milano 2 ai nn. 138782/96939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€. 1.230,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.530,00
Millesimi condominiali:	9,40 appartamento e 1,43 ciascuno dei 2 box

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2017), con atto stipulato il 31/01/2017 a firma di Ferrario Herculani Michele di Paullo ai nn. 5299/3427 di repertorio, trascritto il 07/02/2017 a Milano 2 ai nn. 14245/9104

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 28/10/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 28/10/2003 fino al 27/09/2006), con atto stipulato il 28/10/2003 a firma di Paolo Silvestro Notaio in Roma ai nn. 73387 di repertorio, trascritto il 17/08/2004 a Milano 2 ai nn. 123592/64391

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2006 fino al 25/09/2009), con atto stipulato il 27/09/2006 a firma di Avondola Domenico notaio in Milano ai nn. 69437/11144 di repertorio, trascritto il 23/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161431/84221

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2009 fino al 31/01/2017), con atto stipulato il 25/09/2009 a firma di Avondola Domenico notaio in Milano ai nn. 74376/14044 di repertorio, trascritto il 19/10/2009 a Milano 2 ai nn. 138193/87164

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2009

fino al 31/01/2017), con atto stipulato il 25/09/2009 a firma di Avondola Domenico notaio in Milano ai nn. 74376/14044 di repertorio, trascritto il 19/10/2009 a Milano 2 ai nn. 138193/87164

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **C139/81** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un centro commerciale e residenziale sulla proprietà sita in legnano località Mazzafame 167 comparto G, presentata il 22/06/1981 con il n. 139/14334/1458 di protocollo, rilasciata il 18/12/1981, agibilità del 30/05/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 17-07-2020, l'immobile ricade in zona AREE B2 TESSUTO CONSOLIDATO DELLA CITTA' MODERNA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale Estratto delle principali indicazioni del Piano delle Regole del Pgt: 14.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale ma con presenza significativa di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento della prima adozione del Piano delle Regole. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite in tre sottoclassi: Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna 14.2 Destinazioni d'uso La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono compatibili e complementari di tale uso: * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3); * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) ad eccezione dei locali di intrattenimento (Gf. 4.3) e delle sale da gioco (Gf 4.4); * Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti; * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. * le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.6); * le attività ricettive (Gf 6) Sono escluse tutte le funzioni non elencate al punto precedente. 14.7.3 Per le aree della città moderna (Aree B2) Le nuove edificazioni o le riedificazioni dei fabbricati demoliti dovranno assumere il rapporto dei fabbricati esistenti con lo spazio pubblico riprendendone gli allineamenti e le altezze

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEGNANO VIA DEI PIOPPI 15, QUARTIERE MAZZAFAME

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Dei Pioppi 15, quartiere Mazzafame, della superficie commerciale di **72,11** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 99 anni, di cui 56 restanti

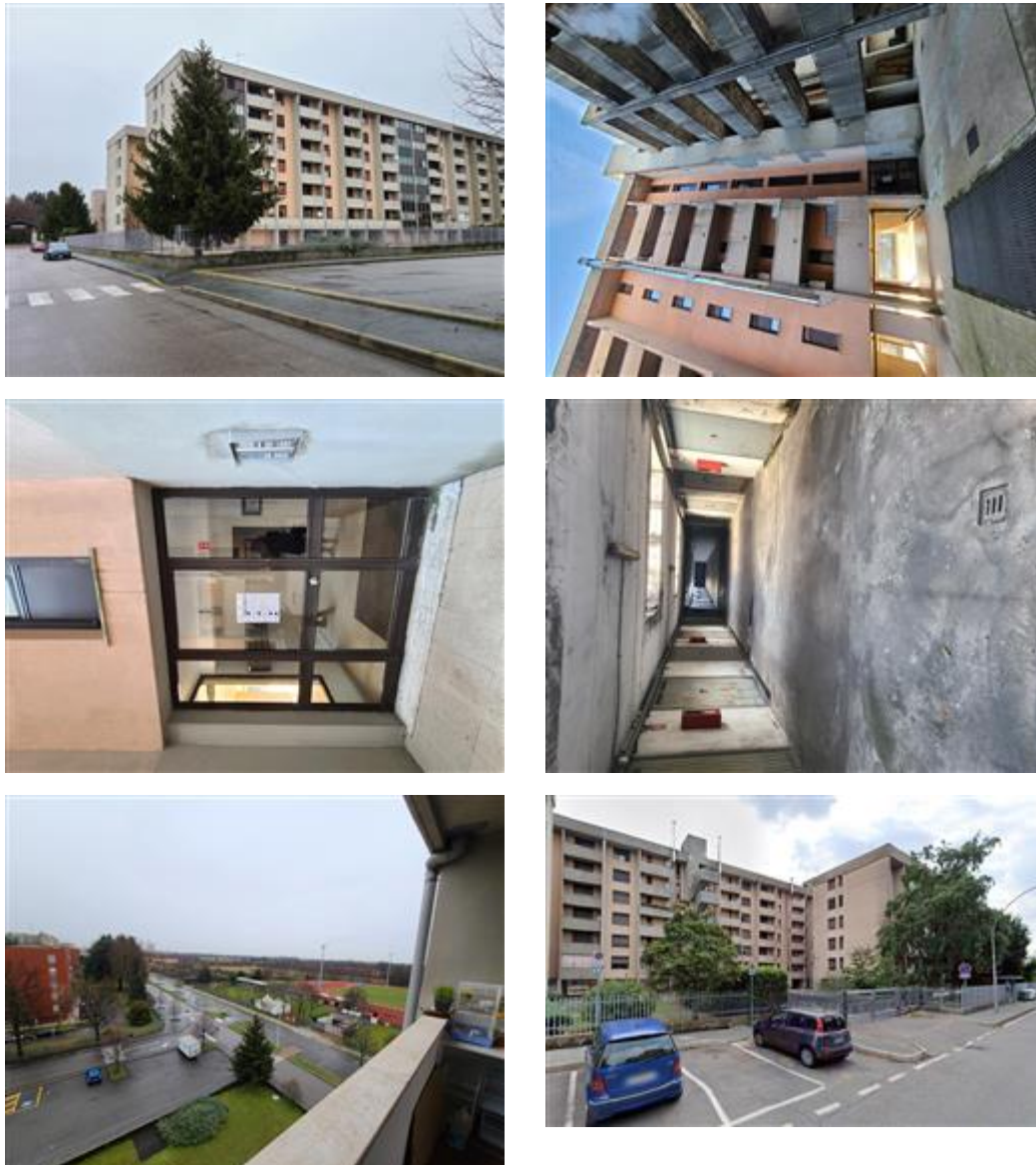
Appartamento composto da n. 2 vani (soggiorno e camera) oltre a angolo cottura, ripostiglio, ingresso, bagno, balcone coperto, posto al piano 6° e cantina al piano terra dell'edificio sito in Via dei Pioppi 15 a Legnano, zona Mazzafame, con 2 garage privati in autorimessa condominiale al piano S1

Il debitore è proprietario IN DIRITTO DI SUPERFICIE mentre il COMUNE DI LEGNANO è proprietario DEL SUOLO in forza della CONVENZIONE N.25072 stipulata in data 25/11/1981. Il diritto di superficie è per 99 anni, di cui mancanti al rinnovo oneroso 56.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, scala B, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 559 sub. 757 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pioppo 15 Legnano, piano: T-6, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 19 particella 559 sub. 768 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 62,49 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Pioppi 15 Legnano, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 19 particella 559 sub. 769 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 62,49 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Pioppo 15, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Alto Milanese.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km
ferrovia distante 3,5 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

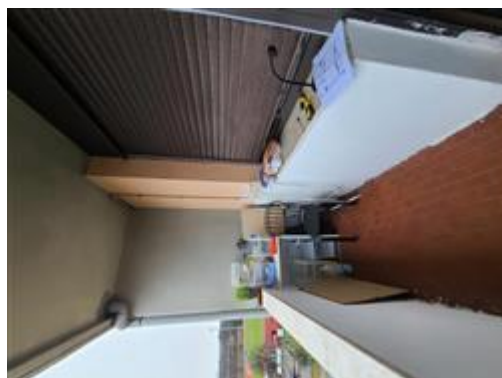
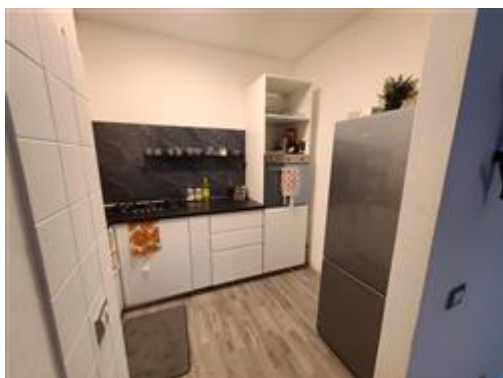
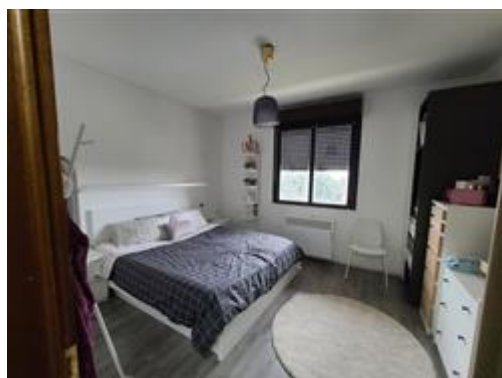
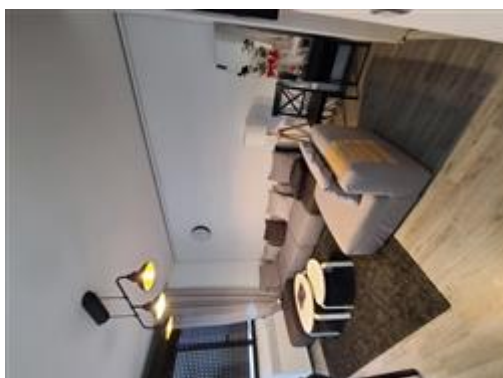
Appartamento composto da n. 2 vani (soggiorno e camera) oltre a angolo cottura, ripostiglio, ingresso, bagno, balcone coperto, posto al piano 6° e cantina al piano terra dell'edificio sito in Via dei Pioppi 15 a Legnano, zona Mazzafame, con 2 garage privati in autorimessa condominiale al piano S1.

Si accede dalla Scala B del complesso mediante ascensore a piano.

L'appartamento è termoautonomo con caldaia a gas che alimenta caloriferi e cottura. I serramenti sono in alluminio. I pavimenti sono in laminato recentemente posato sul pavimento esistente. L'ingresso dalle scale comuni avviene mediante portoncino blindato. Buona vista panoramica dal balcone verso il Parco comunale della Pace.

I due box sono raggiungibili dalla rampa su via dei Salici dal corsello a sx percorrendo la rampa. I box sotterranei sono in pessimo stato di manutenzione ed il complesso edilizio al piano necessita di un intervento di manutenzione complessiva, sia delle apri comuni che di quelle private.

Il debitore è proprietario IN DIRITTO DI SUPERFICIE mentre il COMUNE DI LEGNANO è proprietario DEL SUOLO in forza della CONVENZIONE N.25072 stipulata in data 25/11/1981. Il diritto di superficie è per 99 anni, di cui mancanti al rinnovo oneroso 56.





CLASSE ENERGETICA:

[232,74 KWh/m²/anno]

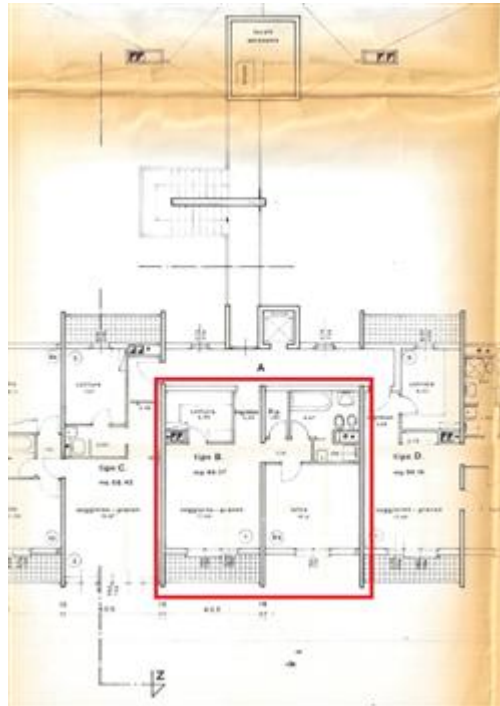
Certificazione APE N. 1511800008217 registrata in data 30/01/2017

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	61,20	x	100 %	=	61,20
balcone coperto	4,40	x	30 %	=	1,32
garage 1	12,42	x	35 %	=	4,35
garage 2	12,42	x	35 %	=	4,35
cantina piano T	3,57	x	25 %	=	0,89
Totale:	94,01				72,11



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: 26/09/2023

Fonte di informazione: Aste Immobiliari

Descrizione: Appartamento 124/23

Indirizzo: Via dei Pioppi

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 42.738,00 pari a 540,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Aste immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via delle Rose 31/A

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.870,00 pari a 810,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Appartamento trilocale ristrutturato con cantina

Indirizzo: Via dei Pioppi

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.237,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I due immobili osservati all'asta si trovano nelle medesime condizioni di diritto (di superficie per residui 56 anni) mentre quello dell'annuncio immobiliare è in libero mercato. Tenuto conto che il sistema calcola la riduzione del valore sulla base degli anni residui di diritto di superficie si ritiene di considerare il valore pieno di Euro/mq. 1.237,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,11	x	1.200,00	=	86.532,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.532,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.947,39
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Via Telematico, ufficio tecnico di Legnano (MI), agenzie: Siti internet/Agenzie 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	appartamento	72,11	0,00	86.532,00	48.947,39
				86.532,00 €	48.947,39 €

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: **€. 48.947,39**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.447,37**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.500,02**

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: **€. 46.500,02**

data 22/05/2024

il tecnico incaricato
Cristina Carozzi