



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA CESARE BATTISTINI, 14/C
telefono: 3427492365
email: studiopinton.m@gmail.com
PEC: massimostefano.pinton@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO Via Giacomo Puccini 6, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di fabbricato edificato verso la fine degli anni cinquanta del secolo scorso e che si trova in cattive condizioni di manutenzione. L'appartamento fa parte di un complesso composto da due edifici condominiali di 4 piani fuori terra (uno grande il doppio dell'altro). Il complesso si trova in zona periferica rispetto all'abitato di Turbigo, in zona comunque servita da attività commerciali e altre residenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 321 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini, 6, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-ovest: corte comune nord-est: corte comune sud-est: corte comune sud-ovest: vano scala comune e altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.187,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	31/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato anche dalla madre anziana

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 26/02/2010 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 8533/7055 di repertorio, iscritta il 17/03/2010 a Milano 2 ai nn. 33305/7130, a favore di Banca popolare di Intra spa, contro [REDACTED] derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 154.800,00 euro.

Importo capitale: 86.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 1175 di repertorio, trascritta il 11/04/2023 a Milano 2 ai nn. 48842/33693, a favore di Unep presso Tribunale di Busto Arsizio, contro [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento

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: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio risulta sprovvisto della figura dell'Amministratore di condominio

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

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2010), con atto stipulato il 26/02/2010 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 8532/7054 di repertorio, trascritto il 17/03/2010 a Milano 2 ai nn. 33304/20328

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/1965 fino al 26/02/2010), con atto stipulato il 26/02/2010 a firma di Notaio Adami Francesco ai nn. 13688 di repertorio, trascritto il 04/08/1965 a Milano 3 ai nn. 44903/33173



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1967 e non è stato possibile reperire documentazione in comune di Turbigo

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 tessuto residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: indici pari all'esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN TURBIGO VIA GIACOMO PUCCINI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO Via Giacomo Puccini 6, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di fabbricato edificato verso la fine degli anni cinquanta del secolo scorso e che si trova in cattive condizioni di manutenzione. L'appartamento fa parte di un complesso composto da due edifici condominiali di 4 piani fuori terra (uno grande il doppio dell'altro). Il complesso si trova in zona periferica rispetto all'abitato di Turbigo, in zona comunque servita da attività commerciali e altre residenze.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 321 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini, 6, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-ovest: corte comune nord-est: corte comune sud-est: corte comune sud-ovest: vano scala comune e altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: alzaia naviglio grande.



SERVIZI

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,9 km

buono 

autostrada distante 13,3 Km

al di sopra della media 

ferrovia distante 1,3 km

al di sopra della media 

superstrada distante 5 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

al di sotto della media 

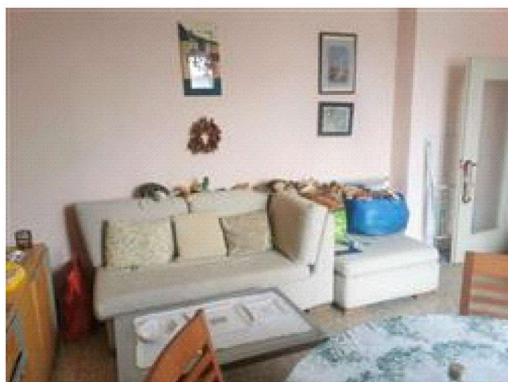
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla via Puccini, attraverso un cancelletto pedonale e un cancello carraio, si accede al cortile del complesso. Dopo averlo attraversato tutto si giunge all'ultima porzione di palazzina. Qui dal piano terra, costituito da un ampio piloty/porticato, si accede al vano scala della palazzina che conduce al piano primo. Da qui la porta di ingresso conduce ad un disimpegno, quindi la cucina, il soggiorno dotato di balcone e il disimpegno notte. Da quest'ultimo accediamo alle due camere e al bagno. Il soffitto del bagno presenta una vistosa macchia di infiltrazione d'acqua

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in alluminioal di sopra della media *infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplicemolto scarso *infissi interni*: anta battente realizzati in legno e vetroscarso *manto di copertura*: realizzato in tegole in cottomediocre 

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in blocchetti di cemento tipo autobloccanti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in misto pignatte e ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





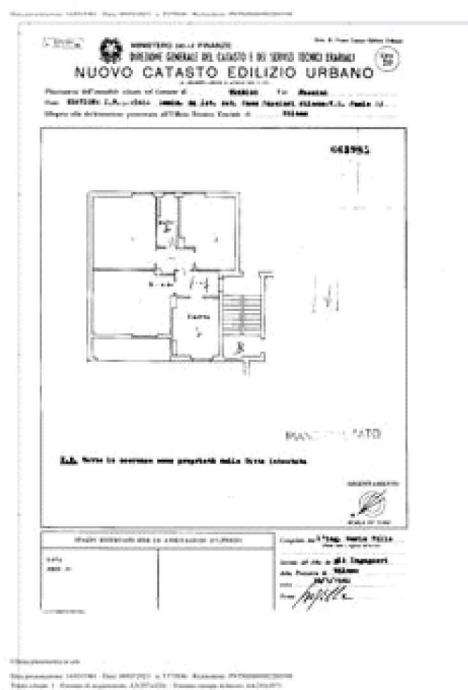
CONSISTENZA:

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
abitazione	85,40	x	100 %	=	85,40
balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	92,40				87,50



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Francesco Petrarca 11, Turbigo

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 831,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Fredda 6, Turbigo

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.028,57 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/07/2023
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale buono stato, primo piano, Turbigo
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/07/2023
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale buono stato, piano rialzato, Turbigo
 Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 69.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,50 x 700,00 = **61.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Turbigo, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	87,50	0,00	61.250,00	61.250,00
				61.250,00 €	61.250,00 €

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: **€. 61.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.062,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.187,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 187,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton

