



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 277/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ciro Antonio Benvenuti**

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: [cirobenvenuti@libero.it](mailto:cirobenvenuti@libero.it)

PEC: [benvenuti.9546@oamilano.it](mailto:benvenuti.9546@oamilano.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
277/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LEGNANO via Torino 7/a, della superficie commerciale di **86,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento in fabbricato condominiale ad uso residenziale con area nuda cortilizia pertinenziale in proprietà esclusiva e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano T-S1, scala Scala B, ha un'altezza interna di 3,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 902 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 7/A, piano: Scala B Piano T-S1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento con area esclusiva: mapp.412, via Torino, area cortilizia comune su due lati; - canina: bocca di lupo, terrapieno, AUI, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>86,78 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>€. 99.797,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 94.807,15</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 85.715,77</b>        |
| Data della valutazione:                                                                                         | <b>30/01/2025</b>          |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 27/07/2005 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 86547/9341 di repertorio, iscritta il 03/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 122374/32222, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI Fg.21, mapp.902, sub.14 A2; Fg.22, mapp.856, sub.135 C6..

[REDACTED] non risulta oggetto della presente procedura (cfr All. 03d).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/06/2012 a firma di Notaio CARUGATI DAVIDE ai nn. 104446/16475 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a MILANO 2 ai nn. 67433/10141, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da

RESTRIZIONE DI BENI.

La formalità è riferita solamente a Comune LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI - [REDACTED]

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

pignoramento, stipulata il 10/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3591 di repertorio, trascritta il 31/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 109102/76872, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune LEGNANO Catasto FABBRICATI - Fg.21, mapp.902, Sub.14, A2..



IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER LA SOMMA DI EURO 7.519,92.

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:                      | €. 3.102,25 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 9.091,38 |
| Millesimi condominiali:                                               | 34,55       |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ in forza di Atto di compravendita (dal 27/07/2005), con atto stipulato il 27/07/2005 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 86546/9340 di repertorio, trascritto il 02/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 121210/62933. Il titolo è riferito solamente a Comune LEGNANO (MI) Catasto FABBRICATI Fg.21, mapp.902, sub.14, A2.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 20/2002 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione fabbricati residenziali, presentata il 07/03/2002 con il n. Prot.5450/953-16043 /2879-33963/6051. di protocollo, rilasciata il 13/02/2003, agibilità del 13/10/2005 con il n. Prot.18679/2597 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.76 del 12/06/2024, l'immobile ricade in zona R - Tessuto residenziale (Art. 25). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25 NTA PGT

## 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 TORINO 7/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO via Torino 7/a, della superficie commerciale di **86,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento in fabbricato condominiale ad uso residenziale con area nuda cortilizia pertinenziale in proprietà esclusiva e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano T-S1, scala Scala B, ha un'altezza interna di 3,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 902 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 7/A, piano: Scala B Piano T-S1, intestato a

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento con area esclusiva: mapp.412, via Torino, area cortilizia comune su due lati; - cantina: bocca di lupo, terrapieno, AUI, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 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 Busto Arsizio, Milano, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Legnano, Parco del Ticino..

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,7 km

aeroporto distante 26 km

ferrovia distante 1,2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in fabbricato condominiale ad uso residenziale con area nuda cortilizia pertinenziale in proprietà esclusiva e cantina.

Consistenza: soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, bagno, area esterna. Cantina.

## Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                               |             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, parquet                  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno, angolo cottura realizzato in piastrelle ceramica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato                              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di cemento e graniglia                | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato                              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## Degli Impianti:

|                                                                                                        |                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico:</i> videocitofono                                                                       | 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  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento   | 81,00         | x | 100 %  | = | 81,00        |
| cantina        | 3,50          | x | 25 %   | = | 0,88         |
| area esterna   | 49,00         | x | 10 %   | = | 4,90         |
| <b>Totale:</b> | <b>133,50</b> |   |        |   | <b>86,78</b> |

## 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: 20/01/2025

Fonte di informazione: siti internet agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 128.250,00 pari a 1.282,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.330,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 86,78 | x | 1.150,00 | = | <b>99.797,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 99.797,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 99.797,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di 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 | 86,78       | 0,00            | 99.797,00          | 99.797,00          |
|    |              |             |                 | <b>99.797,00 €</b> | <b>99.797,00 €</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: €. 99.797,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 4.989,85

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.807,15

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: €. 9.091,38

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello €. 85.715,77



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 30/01/2025

il tecnico incaricato  
Ciro Antonio Benvenuti

