



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

449/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Carmelo Leotta

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2017

TECNICO INCARICATO:

MARIO AIROLDI

CF:RLDMRA58M17B300I
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MILAZZO 22
telefono: 00390331635667
fax: 00390331621489
email: studioairoldi@libero.it
PEC: mario.airoldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 449/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO VIA DEI PIOPPI 15/B, della superficie commerciale di **82,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare sita in Legnano in via dei Pioppi 15/B , in zona periferica caratterizzata da ampi compendi immobiliari a carattere economico popolare edificati negli anni 2000. L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato A scala A . L'accesso avviene da scala esterna di tipo aperto o con ascensore che comunica con il pianerottolo del piano primo chiuso. Al piano primo pavimentato in pietra naturale si accede all'abitazione tramite porta blindata in pessime condizioni. L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere e un bagno. A completamento due balconi. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc, sanitari in vetroceramica. I pavimenti sono in monocottura e le porte sono cieche in legno tamburato. Inoltre sul soffitto dell'ingresso è presente una ampia infiltrazione d'acqua che non ho potuto appurare se ancora esistente o risolta.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 559 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PIOPPI 15/B, piano: 1° / S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.818,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.818,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.054,40
Data della valutazione:	08/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

L'accesso è avvenuto in data 8 settembre perchè , nonostante il ritiro della raccomandata i proprietari

non si sono presentati e dopo innumerevoli tentativi solo nella suddetta data ho potuto accedere.
Mi ha aperto il sig. Dame Leye che ha sottoscritto il verbale allegato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/06/2007 a firma di noatio AVONDOLA DOMENICO ai nn. 70833/11932 di repertorio, iscritta il 16/07/2007 a MILANO 2 ai nn. 112320/30669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Legnano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/06/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5772 di repertorio, trascritta il 16/12/2006 a MILANO 2 ai nn. 143300/90970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a BENI IN LEGNANO

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:	€ 8.351,63
Millesimi condominiali:	18,087

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPROPRIETARIO (dal 22/06/2007), con atto stipulato il 22/06/2007 a firma di notaio AVONDOLA DOMENICO ai nn. 70832/11931 di repertorio, trascritto il 16/07/2007 a MILANO 2 ai nn. 112319/58895, in forza di COMPROPRIETARIO. Il titolo è riferito solamente a BENI IN LEGNANO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPROPRIETARIO (dal 22/06/2007), con atto stipulato il 22/06/2007 a firma di notaio AVONDOLA DOMENICO ai nn. 70832/11931 di repertorio, trascritto il 16/07/2007 a MILANO 2 ai nn. 112319/58895, in forza di COMPROPRIETARIO. Il titolo è riferito solamente a BENI IN LEGNANO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 28/10/2003), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di ATTO AMMINISTRATIVO ai nn. 488 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a MILANO 2 ai nn. 57916/90974, in forza di COMPRAVENDITA. Il titolo è riferito solamente a AI TERRENI ORIGINARI PRIMA DELL'EDIFICAZIONE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ISTRUMENTO (fino al 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di SILVESTRI PAOLO ai nn. 78246 di repertorio, trascritto il 19/10/2005 ai nn. 79231/154553, in forza di ISTRUMENTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2006 fino al 22/06/2007), con atto stipulato il 27/09/2006 a firma di AVONDOLA DOMENICO ai nn. 69437 di repertorio, trascritto il 23/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 84221/161431, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca presso l'archivio del comune di legnano non si è potuto risalire al progetto originario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

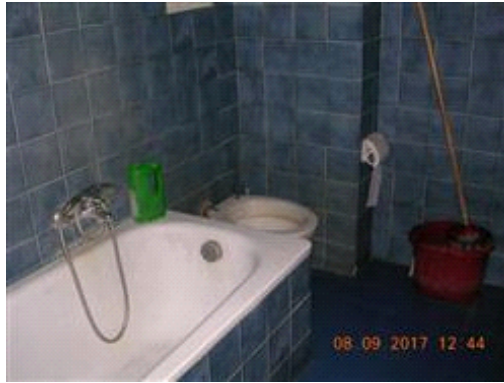
L'immobile risulta **conforme**.



CAMERA



CAMERA



BAGNO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA DEI PIOPPI 15/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA DEI PIOPPI 15/B, della superficie commerciale di **82,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

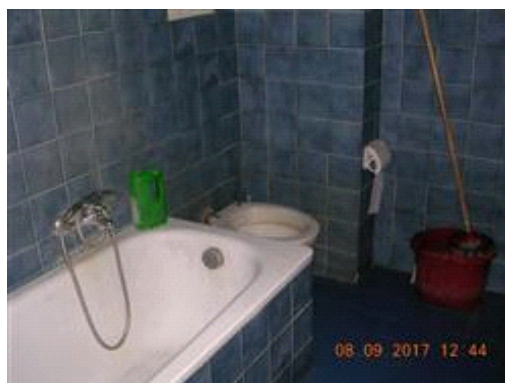
Trattasi di unità immobiliare sita in Legnano in via dei Pioppi 15/B , in zona periferica caratterizzata da ampi compendi immobiliari a carattere economico popolare edificati negli anni 2000. L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato A scala A . L'accesso avviene da scala esterna di tipo aperto o con ascensore che comunica con il pianerottolo del piano primo chiuso. Al piano primo pavimentato in pietra naturale si accede all'abitazione tramite porta blindata in pessime condizioni. L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere e un bagno. A completamento due balconi. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc, sanitari in vetroceramica. I pavimenti sono in monocottura e le porte sono cieche in legno tamburato. Inoltre sul soffitto dell'ingresso è presente una ampia infiltrazione d'acqua che non ho potuto appurare se ancora esistente o risolta.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 559 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PIOPPI 15/B, piano: 1° / S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



camera



bagno



cucina



soggiorno



perdita acqua ingresso



vista esterna ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

mediocre



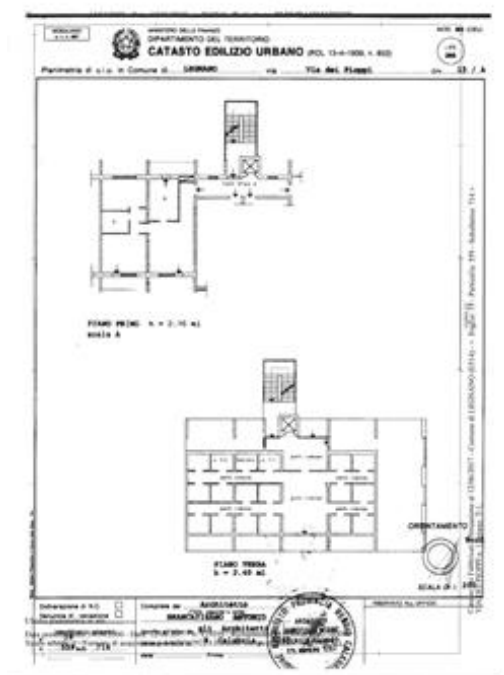
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	76,30	x	100 %	=	76,30
BALCONI	14,20	x	35 %	=	4,97
CANTINA	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	93,50				82,02



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,02 x 900,00 = **73.818,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 73.818,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 73.818,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, osservatori del mercato immobiliare SITI SPECIALIZZATI

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	82,02	0,00	73.818,00	73.818,00
				73.818,00 €	73.818,00 €

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: **€ 73.818,00**

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: **€ 73.818,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€ 14.763,60**

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: **€ 59.054,40**

data 08/09/2017

il tecnico incaricato
MARIO AIROLDI