



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

287/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luigi Giovanni Caprioli

CF: CPRI.GV70M06B300F

con studio in SOLBIATE OLONA (VA) PIAZZA MARCONI 6

telefono: 0331376779

fax: 0331643952

email: studiocaprioli@libero.it

PEC: luigi.giovanni.caprioli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
287/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUMIRAGO Via San Lorenzo 13, della superficie commerciale di **119,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo inserita nel nucleo antico del Comune di Sumirago (Loc. Sumirago), oltre a rustico/accessorio in corpo staccato.

Ad esse si accede mediante andito carraio in comune con altre proprietà dalla Via San Lorenzo.

Dell'unità a destinazione abitativa:

Fabbricato disposto su due piani con zona giorno a piano terreno e zona notte a piano primo accessibile mediante scala interna. Il fabbricato versa in pessime condizioni di finitura e manutenzione: serramenti in legno con vetro singolo (da sostituire) con avvolgibili, impianto elettrico essenziale, impianto di riscaldamento con caldaia esterna e radiatori in alluminio, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura di ceramica datate. Le facciate sono solamente intocate, copertura in tegole di cotto occorrente di manutenzione straordinaria.

Dell'unità rustico/accessorio in corpo staccato:

Trattasi di rustico disposto su due livelli ad uso deposito; di fatto è una cascina tipica lombarda con muratura in mattoni pieni non intonacati, copertura in tegole di cotto con struttura in travi di legno "uso Trieste" bisognosa di importante manutenzione straordinaria. Non sono presenti impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 27 (catasto fabbricati), sezione urbana SU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n. 13, piano: PT-1, intestato [REDACTED]

Coerenze: fabbricato principale da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, mappale 1691, mappale 752, mappale 2526 e mappale 1410. fabbricato accessorio in corpo staccato da nord in senso orario: cortile comune, mappale 1410, mappale 1689, Via San Lorenzo, altra u.i., mappale 1688 e cortile comune.

Si precisa che catastalmente l'unità immobiliare è graffata con il mappale 1404 sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,61 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.964,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.416,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.416,28
Data della valutazione:	09/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupata da due soggetti facenti parte del medesimo nucleo familiare. Per la loro identificazione si sono richiesti i certificati all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sumirago. Da loro dichiarazioni, dovrebbe esistere contratto di locazione ma intestato ancora al proprietario precedente (non eseguito). E' stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate con pec per avere copia del contratto di locazione, ma nessuna risposta è pervenuta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

come risulta da visura ipotecaria aggiornata al 02.02.2024.

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 03/08/2018 a firma di Notaio CANDORE Carmelo ai nn. 56832/47830 di repertorio, iscritta il 07/08/2018 a Milano II ai nn. 109486/20106, a favore di BANCO BPM S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 191446,00.

Importo capitale: 127630,02.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/09/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4813 di repertorio, trascritta il 16/10/2023 a Milano II ai nn. 138023/96374, a favore di BPM COVERED BOND S.R.L.,



contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo

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:

Trattasi di unità immobiliare non facente parte di un condominio; non esiste amministratore e neppure spese comuni, al di là di piccole spese per la manutenzione andito carraio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto Compravendita (dal 03/08/2018), con atto stipulato il 03/08/2018 a firma di Notaio Carmelo Candore ai nn. 56831/47829 di repertorio, trascritto il 07/08/2018 a Milano II ai nn. 109470/71948

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/05/2002 fino al 07/03/2018), con atto stipulato il 27/05/2002 a firma di Notaio Alberta DELLA RATTA RINALDI ai nn. 32280 di repertorio, trascritto il 18/06/2002 a Milano II ai nn. 75303/43950

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Decreto Trasferimento Immobili (dal 07/03/2018 fino al 03/08/2018), con atto stipulato il 07/03/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 125 di repertorio, trascritto il 14/03/2018 a Milano II ai nn. 33336/22568

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **70/1965**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione bagno in aggiunta al fabbricato esistente, presentata il 06/06/1965 con il n. 2359 di protocollo, rilasciata il 27/06/1965

Concessione Edilizia N. **136/78**, intestata [REDACTED] per lavori di ricostruzione (ampliamento per ricovero singoli vani), rilasciata il 15/09/1978

Concessione Edilizia in Sanatoria - Condono Edilizio N. **212**, intestata [REDACTED] per lavori di Ampliamento di Locale Abitabile, presentata il 30/07/1986 con il n. 4554 di protocollo, rilasciata il 19/06/1989, agibilità del 19/06/1989



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata comunicazione avvenuta demolizione di ripostiglio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Tecnici per pratica edilizia in sanatoria: €.1.300,00
- Oblazione sanatoria: €.1.060,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Il ripostiglio era stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 136/78

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto obsoleto occorrente di aggiornamento per i comuni utilizzi domestici attuali, con rilascio di idonea dichiarazione di conformità di tecnico abilitato. (normativa di riferimento: UNI)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN SUMIRAGO VIA SAN LORENZO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUMIRAGO Via San Lorenzo 13, della superficie commerciale di **119,61** mq per la



quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo inserita nel nucleo antico del Comune di Sumirago (Loc. Sumirago), oltre a rustico/accessorio in corpo staccato.

Ad esse si accede mediante andito carraio in comune con altre proprietà dalla Via San Lorenzo.

Dell'unità a destinazione abitativa:

Fabbricato disposto su due piani con zona giorno a piano terreno e zona notte a piano primo accessibile mediante scala interna. Il fabbricato versa in pessime condizioni di finitura e manutenzione: serramenti in legno con vetro singolo (da sostituire) con avvolgibili, impianto elettrico essenziale, impianto di riscaldamento con caldaia esterna e radiatori in alluminio, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura di ceramica datate. Le facciate sono solamente intocate, copertura in tegole di cotto occorrente di manutenzione straordinaria.

Dell'unità rustico/accessorio in corpo staccato:

Trattasi di rustico disposto su due livelli ad uso deposito; di fatto è una cascina tipica lombarda con muratura in mattoni pieni non intonacati, copertura in tegole di cotto con struttura in travi di legno "uso Trieste" bisognosa di importante manutenzione straordinaria. Non sono presenti impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 27 (catasto fabbricati), sezione urbana SU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n. 13, piano: PT-1, intestato [REDACTED]

Coerenze: fabbricato principale da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, mappale 1691, mappale 752, mappale 2526 e mappale 1410. fabbricato accessorio in corpo staccato da nord in senso orario: cortile comune, mappale 1410, mappale 1689, Via San Lorenzo, altra u.i., mappale 1688 e cortile comune.

Si precisa che catastalmente l'unità immobiliare è graffata con il mappale 1404 sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Solbiate Arno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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 PT	49,47	x	100 %	=	49,47
Abitazione P1	40,42	x	100 %	=	40,42
Studio P1	10,47	x	90 %	=	9,42
Balcone P1	3,85	x	50 %	=	1,93
Rustico PT	21,03	x	40 %	=	8,41
Rustico P1	22,09	x	40 %	=	8,84
Scala accesso Rustico P1	5,63	x	20 %	=	1,13
Totale:	152,96				119,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,61 x 450,00 = **53.824,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.824,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.824,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Sumirago, agenzie: Albizzate, osservatori del mercato immobiliare Varese provincia

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	119,61	0,00	53.824,50	53.824,50
				53.824,50 €	53.824,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.860,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.964,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.548,23**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.416,28**

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: **€. 48.416,28**

data 09/02/2024

il tecnico incaricato
Luigi Giovanni Caprioli

