



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

### 19/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei creditori della liquidazione controllata di Ippolito Daniela e Passeri Remo

DEBITORE:

Daniela IPPOLITO, Remo PASSERI

GIUDICE:

DR. NICOLO' GRIMAUDDO

CURATORE:

LIQUIDATORE: DR. ALESSIO BIANCHI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. GIOVANNI PRAMMA**

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: [info@studiopramma.it](mailto:info@studiopramma.it)

PEC: [giovanni.pramma@geopec.it](mailto:giovanni.pramma@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO CCII 19/2023

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a CANEGRATE Via San Martino 7, della superficie commerciale di **191,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Daniela IPPOLITO)
- 1/2 di piena proprietà (Remo PASSERI)

Trattasi di unità abitativa posta all'interno di edificio bifamigliare, composta da ingresso, soggiorno e cucina a piano terra, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e due balconi a piano primo, superficie accessoria a piano secondo (sottotetto) con piccolo balconcino, due vani ripostiglio a piano interrato, un bagno a piano seminterrato, un box-auto, nonché area cortilizia scoperta / giardino su due lati.

I finissaggi sui raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate legno, serramenti finestre in legno con vetrocamera protetti da gelosie a libro, pure in legno, impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Si evidenzia che sia il piano sottotetto che quello interrato, di fatto non abitabili, sono provvisti di elementi radianti per il riscaldamento; contesto questo irregolare; si dovrà provvedere alla rimozione; inoltre sempre al piano sottotetto il previsto locale "sottotetto agibile" prospettante il vano scala, di fatto è stato ridotto di dimensioni e trasformato in servizio igienico.

Il box-auto è dotato di porta basculante in lamiera.

Per tutti gli eventuali ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica e grafica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.70 (T-1), mt. 0.35-3.28 (P2), mt. 2.40 (S1). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 7, piano: T-1-2-S1, intestato a IPPOLITO Daniela nata a Limbiate (MB) il 20.09.1962 cf. PPL DNL 62P60 E591F proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Passeri Remo; PASSERI Remo nato a Cesano Maderno (MB) il 26.01.1965 cf. PSS RME 65A26 C566Q proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Ippolito Daniela.

Coerenze: (in base alla mappa - in corpo dell'intero mapp. 176): mapp. 172, Via San Martino, mapp. 596, mapp. 80 e 438.

Al Catasto Terreni l'immobile ricade sul \* mapp. 176 Ente Urbano Ha=00.02.75.

- foglio 7 particella 176 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 7, piano: T, intestato a IPPOLITO Daniela nata a Limbiate (MB) il 20.09.1962 cf. PPL DNL 62P60 E591F proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Passeri Remo; PASSERI Remo nato a Cesano Maderno (MB) il 26.01.1965 cf. PSS RME 65A26 C566Q proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Ippolito Daniela.

Coerenze: (in base alla mappa - in corpo dell'intero mapp. 176): mapp. 172, Via San Martino, mapp. 596, mapp. 80 e 438.

Al Catasto Terreni l'immobile ricade sul \* mapp. 176 Ente Urbano Ha=00.02.75.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>191,73 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>€. 229.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 218.405,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 218.405,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2024</b>

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

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

Al momento del sopralluogo (20.12.2023) l'immobile è risultato occupato dai sigg.ri Passeri / Ippolito.

## 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 05/03/2001 a firma di dr. Filippo Laurini ai nn. 23275 di repertorio, iscritta il 06/03/2001 a Milano 2 ai nn. 20251/5156, a favore di Banca Popolare di Milano - soc. coop. a r.l., contro Ippolito Daniela e Passeri Remo, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 900.000.000.

Importo capitale: Lire 300.000.000.

Durata ipoteca: anni 20.

La presente ipoteca colpiva i mapp. 176 sub. 1 e 2. Sussiste poi rinegoziazione dell' ipoteca n. 69262/13046 di rep. del 27.04.2016, a rogito dr. Franco Rossi, annotata alla Conservatoria di Milano 2 in data 17.05.2016 al n. 54464/10160.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

sentenza di apertura della liquidazione controllata , stipulata il 31/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 104/2023 sent. e 7110/2023 rep. di repertorio, trascritta il 15/01/2024 a Milano 2 ai nn. 4592/3353, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di Ippolito Daniela e Passeri Remo, contro Ippolito Daniela e Passeri Remo.

Trattasi di sentenza di liquidazione controllata in capo ai Ippolito Daniela e Passeri Remo.

## 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

\* atto di **costituzione diritti reali a titolo gratuito** n. 308982 di rep. del 20.10.2004, a rogito dr. Pietro Sormani, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 02.11.2004 al n. 156707/82418, con il quale *"... i sigg.ri Passeri Remo e Ippolito Daniela consentono ai sigg.ri Spinello Filippo e Catalano Concetta di costruire un sopralzo della villetta esistente di un piano abitabile mantenendo il filo della facciata esistente a metri 3.00 (tre), ...."*;

\* atto di **compravendita** n. 304/173 di rep. del 15.11.2019, a rogito dr. Diego Apostolo, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 20.11.2019 al n. 144660 / 95204, con il quale Ippolito Daniela e Passeri Remo vendevano a Passeri Anna Maria Assunta i mapp. 176 sub. 1 e 2; conseguentemente veniva poi stipulato atto di **risoluzione di compravendita** n. 4137 / 3402 di rep. del 05.10.2023, a rogito dr. Diego Apostolo, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 06.10.2023 al n. 133556/16847.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IPPOLITO Daniela (1/2) e PASSERI Remo (1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/03/2001 a firma di dr. Filippo Laurini ai nn. 23275 di repertorio, trascritto il 06/03/2001 a Milano 2 ai nn. 20248/14218.

Con tale atto Ippolito Daniela e Passeri Remo acquistavano dall' Imm.re Novecom srl i mapp. 176 sub. 1 e 2 del Foglio 7 di Canegrate (MI).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **25/99** e successive varianti, intestata a Immobiliare Novecom srl, per lavori di costruzione casa bifamigliare, presentata il 10/02/1999, rilasciata il 01/09/1999, agibilità del 18/07/2001.

Sussiste poi: - DIA di Variante del 10.11.2000, intestata a Immobiliare Novecom srl. L' agibilità risulta autorizzata in forza di silenzio assenso, come da certificato Comune di Canegrate n. 12308 di prot.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area del TUC scheda 1 NdP. Per maggiori dettagli, conferme, parametri, ecc. si rimanda alla documentazione comunale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le superfici accessorie a piano secondo (sottotetto) ed interrato sono provviste di impianto di riscaldamento, ove - invece - in forza della normativa regionale tale fattispecie non è consentita. Le misure interne di alcuni vani sono leggermente diverse da quelle progettuali; la scala di accesso al box-auto è raffigurata graficamente con un numero di gradini inferiore, la prevista lavanderia seminterrata di fatto è un servizio igienico, le altezze interne del box-auto sono inferiori a quelle da disegno, le dimensioni di alcune delle aperture finestrate sono lievemente diverse da quelle indicate in progetto, nel locale sottotetto agibile (prospettante il vano scala) è stato ricavato un servizio igienico non concessionato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: parziale rimessa in pristino, adeguamenti, sanatoria, ecc. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presunta oblazione + opere / adeguamenti / rimesse in pristino: €10.000,00

La cifra indicata è da ritenersi assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di eventuale regolarizzazione / rimessa in pristino, adeguamenti, ecc. con confronti con gli Uffici competenti sarà possibile quantificare con esattezza fattibilità, oneri, opere e quant' altro necessario.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sussistono alcune lievi discordanze interne non raffigurate sulla planimetria NCEU dell' abitazione, quali: al piano sottotetto il previsto "sottotetto agibile" di

fatto è stato ridotto e trasformato in servizio igienico, il servizio igienico a piano seminterrato, è identificato graficamente quale "lavanderia seminterrata". La scheda NCEU del box-auto riporta erroneamente "H m. 2.40" anzichè mt. 2.10 / 2.25 circa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante ristesura schede NCEU

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti Docfa: €.100,00

Si evidenzia che la cifra indicata si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali Docfa; dalla stessa sono escluse le competenze professionali e gli eventuali ulteriori che dovessero risultare necessari.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CANEGRATE VIA SAN MARTINO 7

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a CANEGRATE Via San Martino 7, della superficie commerciale di **191,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Daniela IPPOLITO)
- 1/2 di piena proprietà (Remo PASSERI)

Trattasi di unità abitativa posta all' interno di edificio bifamigliare, composta da ingresso, soggiorno e cucina a piano terra, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e due balconi a piano primo, superficie accessoria a piano secondo (sottotetto) con piccolo balconcino, due vani ripostiglio a piano interrato, un bagno a piano seminterrato, un box-auto, nonchè area cortilizia scoperta / giardino su due lati.

I finissaggi sui raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate legno, serramenti finestre in legno con vetrocamera protetti da gelosie a libro, pure in legno, impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Si evidenzia che sia il piano sottotetto che quello interrato, di fatto non abitabili, sono provvisti di elementi radianti per il riscaldamento; contesto questo irregolare; si dovrà provvedere alla rimozione; inoltre sempre al piano sottotetto il previsto locale "sottotetto agibile" prospettante il vano scala, di fatto è stato ridotto di dimensioni e trasformato in servizio igienico.

Il box-auto è dotato di porta basculante in lamiera.

Per tutti gli eventuali ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica e grafica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.70 (T-1), mt. 0.35-3.28 (P2), mt. 2.40 (S1).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 7, piano: T-1-2-S1, intestato a IPPOLITO Daniela nata a Limbiate (MB) il 20.09.1962 cf. PPL DNL 62P60 E591F proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Passeri Remo; PASSERI Remo nato a Cesano Maderno (MB) il 26.01.1965 cf. PSS RME 65A26 C566Q proprietà 1/2 in regime di

comunione dei beni con Ippolito Daniela.

Coerenze: (in base alla mappa - in corpo dell' intero mapp. 176): mapp. 172, Via San Martino, mapp. 596, mapp. 80 e 438.

Al Catasto Terreni l' immobile ricade sul \* mapp. 176 Ente Urbano Ha=00.02.75.

- foglio 7 particella 176 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 7, piano: T, intestato a IPPOLITO Daniela nata a Limbiate (MB) il 20.09.1962 cf. PPL DNL 62P60 E591F proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Passeri Remo; PASSERI Remo nato a Cesano Maderno (MB) il 26.01.1965 cf. PSS RME 65A26 C566Q proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Ippolito Daniela.

Coerenze: (in base alla mappa - in corpo dell' intero mapp. 176): mapp. 172, Via San Martino, mapp. 596, mapp. 80 e 438.

Al Catasto Terreni l' immobile ricade sul \* mapp. 176 Ente Urbano Ha=00.02.75.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitativa a PT-1 (compreso vano scala su due piani)	119,00	x	100 %	=	119,00
superficie balconi a P1	6,50	x	30 %	=	1,95
bagno a piano seminterrato	8,00	x	25 %	=	2,00
superficie accessoria a S1 (compreso vano scala)	63,00	x	50 %	=	31,50
superficie accessoria a P2 (compreso vano scala)	56,00	x	50 %	=	28,00
superficie balcone a P2	3,50	x	15 %	=	0,53
superficie box-auto	17,50	x	50 %	=	8,75
<b>Totale:</b>	<b>273,50</b>				<b>191,73</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 240.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 240.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) ubicazione
- b) consistenza
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) livello di piano
- f) vetustà
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

\* \* \* \* \*

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Canegrate (MI), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare valori OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

## 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	villetta a schiera laterale	191,72	0,00	240.000,00	240.000,00
				<b>240.000,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 11.495,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.405,00**

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: **€. 218.405,00**

data 17/01/2024

il tecnico incaricato  
GEOM. GIOVANNI PRAMMA