



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP. A
R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Moretti

CF: MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
95/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLA CORTESE VIA P. MICCA 14, della superficie commerciale di **75,30** mq per la quota di:

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

Palazzina residenziale a tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso cantine. Completa la dotazione cortile comune..

La copertura è di tipo a falde con manto in tegole di laterizio e struttura in legno..

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con modanature marcapiano.

Il cortile esterno è in masselli autobloccanti con marciapiedi in cemento liscio; la pavimentazione interna del vano scala è in marmo con rampe scale in marmo.

L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla Via Micca attraverso androne comune.

E' presente ascensore.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 129 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA P. MICCA N. 18, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: APPARTAMENTO: a nord: a.u.i.; a est: prospetto su Via Micca; a sud mappale 130; a ovest: prospetto su cortile comune - CANTINA: a nord: a.u.i.; a est: terrapieno; a sud: a.u.i.; a sud: disimpegno comune - CORTILE DI PROPRIETA': a nord: cortile comune; a est: a.u.i.; a sud: mappale 130; a ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 cantina, composto da unico locale.

A.2 posto auto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

75,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,22 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Data della valutazione:	15/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'esecutato ha dato piena collaborazione ai fini dell'accesso ai luoghi e riguardo alle informazioni richieste.

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 31/05/2013 a firma di NOTAIO GAVOSTO FRANCO ai nn. 69606/22368 di repertorio, iscritta il 07/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 53179/9141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 215.000,00.

Importo capitale: € 142.800,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1300 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a MILANO 2 ai nn. 40082/28902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

Come da comunicazione inviata al Sig. Giudice in data 09/07/2024, si cpecifica che non è stato possibile indicare le spese ordinarie di gestione dell'immobile, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute ed insolute e millesimi in quanto non è stato possibile contattare l'Amministratore in quanto irreperibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 31/05/2013), con atto stipulato il 31/05/2013 a firma di NOTAIO GAVOSTO FRANCO ai nn. 69605/22367 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 53178/36586.

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 20/11/2006 fino al 31/05/2013), con atto stipulato il 20/11/2006 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 61505 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a MILANO 2 ai nn. 98540.1/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. n. 10/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione edificio residenziale plurifamiliare - Piano di Recupero n. 3/3, presentata il 14/02/2006 con il n. 1371 di protocollo, rilasciata il 12/12/2006 con il n. 1434 di protocollo

D.I.A. N. 7119 - VAR. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante n. 1 al PDC n. 10/06, presentata il 18/07/2007 con il n. 7119 di protocollo

D.I.A. N. 4357 - VAR. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante 2° al PDC n. 10/06, presentata il 07/05/2008 con il n. 4357 di protocollo, agibilità del 26/11/2008 con il n. P.E. 10/06 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 38 del 09/11/2021, l'immobile ricade in zona Ambito 3 - Antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 122 del 2010)

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 **conforme**.

BENI IN VILLA CORTESE VIA P. MICCA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA CORTESE VIA P. MICCA 14, della superficie commerciale di **75,30** mq per la quota di:

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

Palazzina residenziale a tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso cantine. Completa la dotazione cortile comune..

La copertura è di tipo a falde con manto in tegole di laterizio e struttura in legno..

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con modanature marcapiano.

Il cortile esterno è in masselli autobloccanti con marciapiedi in cemento liscio; la pavimentazione interna del vano scala è in marmo con rampe scale in marmo.

L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla Via Micca attraverso androne comune.

E' presente ascensore.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta discreto.

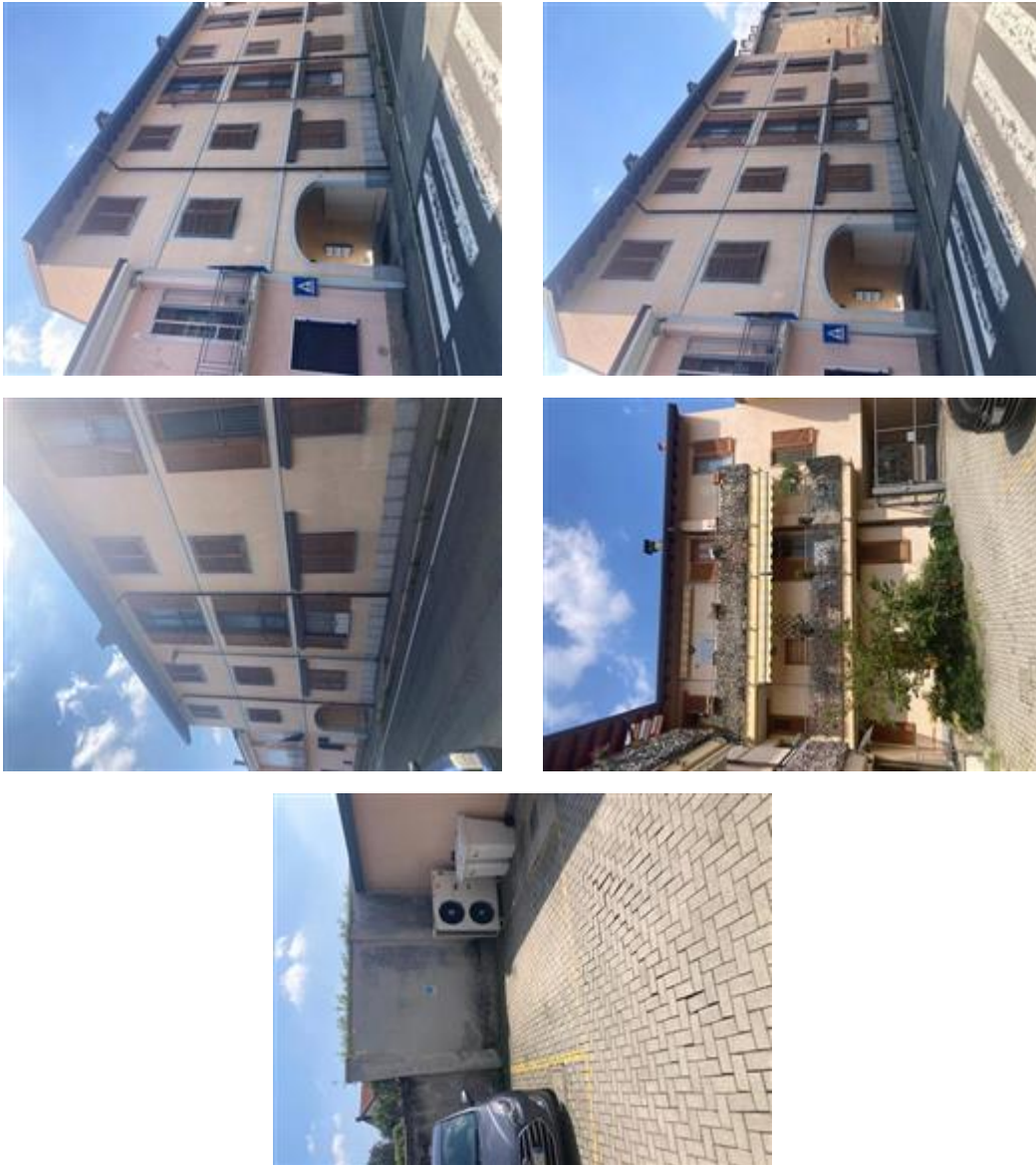
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 129 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA P. MICCA N. 18, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura

dei dati di superficie

Coerenze: APPARTAMENTO: a nord: a.u.i.; a est: prospetto su Via Micca; a sud mappale 130; a ovest: prospetto su cortile comune - CANTINA: a nord: a.u.i.; a est: terrapieno; a sud: a.u.i.; a sud: disimpegno comune - CORTILE DI PROPRIETA': a nord: cortile comune; a est: a.u.i.; a sud: mappale 130; a ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



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 LEGNANO - BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano primo composto da balcone, soggiorno/cottura, disimpegno, due camere, bagno.

Le pavimentazioni sono in ceramica con rivestimento del bagno in ceramica h. m 2,00. E' presente rivestimento in pietra su una parete del soggiorno

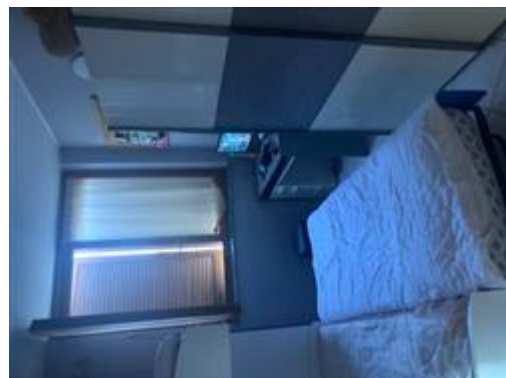
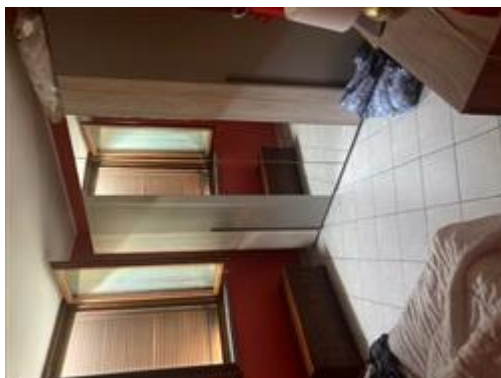
I serramenti esetrni son in legno con vetrocamera e persiane oscuranti in legno. Le porte interne in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

E' presente impianto di allarme.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato contabilizzato a gas metano con radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico risulta essere a norma.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono



CONSISTENZA:

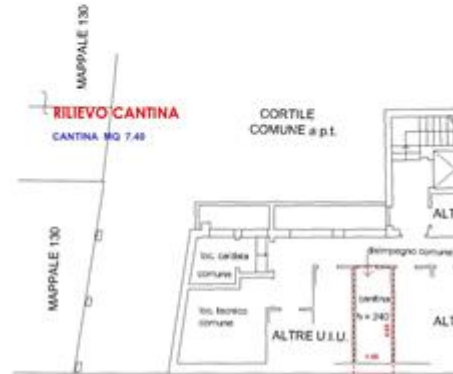
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	71,40	x	100 %	=	71,40
BALCONE	11,15	x	35 %	=	3,90
Totale:	82,55				75,30



APPARTAMENTO MQ 71.49
BALCONI MQ 11.15



ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,40	x	25 %	=	1,85

Totale:	7,40	1,85
----------------	-------------	-------------



posto auto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	14,55	x	30 %	=	4,37
Totale:	14,55				4,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (31/12/2023)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Zona B1 - Centrale - Abitazioni civili - stato conservativo normale

O.M.I. (31/12/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Zona B1 - Centrale - Abitazioni civili - stato conservativo ottimo

Borsino immobiliare (31/12/2023)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.255,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,30	x	1.570,00	=	118.221,00
Valore superficie accessori:	6,22	x	1.570,00	=	9.765,40
					127.986,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	13,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Villa Cortese, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Milano - Borsino Immobiliare provincia 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	75,30	6,22	128.000,00	128.000,00
				128.000,00 €	128.000,00 €

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: **€. 128.000,00**

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: **€. 128.000,00**

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: **€. 128.000,00**

data 15/07/2024

il tecnico incaricato
Marco Moretti