



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

29/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Maria Elena Ballarini

CURATORE:

dott. Christian Mira

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF:BTNNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20

telefono: 029623793

email: architettobattaglia.studio@gmail.com

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 29/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **62,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un ufficio con vetrina su strada, posto al piano terra di un edificio condominiale.

E' situato alla periferia di Saronno, non lontano dalla stazione cittadina e dell'uscita autostradale.

E' presente un piazzale a parcheggio, annesso al fabbricato, ad uso pubblico con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 95/97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, portico comune, cortile comune e vano scala comune, altra unità immobiliare

B box singolo a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **21,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un box di circa 21,00 mq posto al piano interrato dell'edificio condominiale.

Si accede al piano interrato mediante cancello carraio automatizzato con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 61 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: scala esterna comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello box

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.209,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.209,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.209,00
Data della valutazione:	13/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Durante il sopralluogo c'è stata massima disponibilità da parte dell'esecutato

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: Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6625 di repertorio, trascritta il 15/11/2023 a Milano 2 ai nn. 154375/107935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

I beni oggetto di esecuzione sono sez. UB foglio 2 particella 204 sub. 60-61-501-502-503

sentenza di fallimento, stipulata il 20/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7040/2024 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Milano 2 ai nn. 75059/53862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

- 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:	€. 1.398,51
--	--------------------

Millesimi condominiali:	vedi nota
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.258,96
Ulteriori avvertenze:	
Millesimi condominiali sub. 503 mill. generali 27,000 mill. scale 10,800-sub. 61 mill. generali 4,240 mill. scale 11,370	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1997), con atto stipulato il 15/07/1997 a firma di notaio Paolo Lucchini di Saronno ai nn. 44291/2905 di repertorio, trascritto il 22/07/1997 a Milano 2 ai nn. 55011/40002.

Il titolo è riferito solamente a immobile sez. UB foglio 2 mappale 204 sub. 61

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/2004), con atto stipulato il 14/01/2004 a firma di notaio Paola Cianci di Saronno ai nn. 3586/2473 di repertorio, trascritto il 20/01/2004 a Milano 2 ai nn. 6887/4017.

Il titolo è riferito solamente a immobile sez. UB foglio 2 mappale 204 sub. 503

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria N. **37/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne ed esterne, presentata il 17/05/2013 con il n. 17908 di protocollo, rilasciata il 14/02/2014 con il n. 5007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile sez. UB foglio 2 mappale 204 sub. 503

Concessione edilizia N. **217/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione case a schiera, palazzine e negozi, presentata il 10/11/1982 con il n. 26393 di protocollo, rilasciata il 07/01/1985.

Il titolo è riferito solamente a immobile sez. UB foglio 2 mappale 204 sub. 61

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR

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**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico risulta presumibilmente non conforme come da DM 37/2008.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della conformità dell'impianto, come da DM 37/2008, da parte di un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Generalmente, per la certificazione impianti elettrici esistenti il costo è di circa: €.1.000,00

Si precisa che l'importo indicato è valido senza l'effettuazione di opere necessarie per la certificazione. Se, per ottenere la certificazione dell'impianto, fossero necessarie opere di adeguamento, al momento non è possibile quantificarne l'importo.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto idrosanitario risulta presumibilmente non conforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della conformità dell'impianto, come da DM 37/2008, da parte di un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per l'impianto idrosanitario il costo per la certificazione è di circa: €.600,00

BENI IN SARONNO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 95/97

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **62,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un ufficio con vetrina su strada, posto al piano terra di un edificio condominiale.

E' situato alla periferia di Saronno, non lontano dalla stazione cittadina e dell'uscita autostradale.

E' presente un piazzale a parcheggio, annesso al fabbricato, ad uso pubblico con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria A/10, classe

3, consistenza 4 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 95/97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: cortile comune, portico comune, cortile comune e vano scala comune, altra unità immobiliare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
 supermercato
 centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km
 autostrada distante 1 km
 ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un ufficio con vetrina su strada, posto al piano terra di un edificio condominiale.
 E' situato alla periferia di Saronno, non lontano dalla stazione cittadina e dell'uscita autostradale.
 E' presente un piazzale a parcheggio, annesso al fabbricato, ad uso pubblico con accesso da via Curiel.

L'ufficio è composto da un locale d'ingresso di 22,75 mq, un locale di 11,58 mq e un altro di 11,66 mq, un antibagno di 4,09 mq e un bagno di 2,96 mq.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti esterne sono vetrate, c'è un controsoffitto in doghe metalliche. Il bagno è composto da wc e lavabo.

L'immobile è termoautonomo con caldaia per acqua calda e calorifero nel bagno, mentre nei locali ufficio ci sono i ventilconvettori.

Sono presenti punti luce e corpi illuminanti. Non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto non c'era l'elettricità.

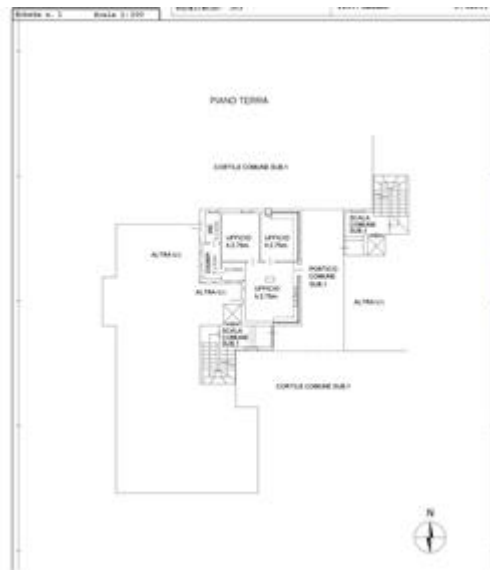
Lo stato di manutenzione è discreto.

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
UFFICIO	62,93	x	100 %	=	62,93
Totale:	62,93				62,93



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.370,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 905,00

Valore massimo: 1.430,00
Agenzia delle Entrate
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area, tenendo conto delle condizioni in cui si è trovato l'immobile durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,93 x 1.300,00 = **81.809,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.809,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.809,00**

BENI IN SARONNO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 95/97

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **21,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un box di circa 21,00 mq posto al piano interrato dell'edificio condominiale.

Si accede al piano interrato mediante cancello carraio automatizzato con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 61 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: scala esterna comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
supermercato
centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km
autostrada distante 1 km
ferrovia distante 1,5 km

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un box di circa 21,00 mq posto al piano interrato dell'edificio condominiale.

Si accede al piano interrato mediante cancello carraio automatizzato con accesso da via Curiel.

Il box ha la pavimentazione in cemento, i muri in blocchi di cemento e la basculante in alluminio con apertura manuale. E' dotato di illuminazione anche se durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento.

Durante il sopralluogo si è notata presenza di acqua a pavimento all'interno del box che arriva dalla scala esterna comune.



CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	21,30	x	100 %	=	21,30
Totale:	21,30				21,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area, tenendo conto delle condizioni in cui si è trovato l'immobile durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	62,93	0,00	81.809,00	81.809,00
B	box singolo	21,30	0,00	18.000,00	18.000,00
				99.809,00 €	99.809,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.209,00
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:	€. 98.209,00
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:	€. 98.209,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 29/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **176,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un ufficio con vetrina su strada, posto al piano terra di un edificio condominiale con annesso un piano interrato ad uso ripostiglio e un magazzino / deposito.

E' situato alla periferia di Saronno, non lontano dalla stazione cittadina e dell'uscita autostradale.

E' presente un piazzale a parcheggio, annesso al fabbricato, ad uso pubblico con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria A/10, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 95/97, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piano Terra: cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare e vano scala comune, cortile comune. Piano Interrato: altra unità immobiliare, sub. 502, altra unità immobiliare, vano scala comune
- foglio 2 particella 204 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, rendita 189,02 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 95/97, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità immobiliare, cavedio comune, cavedio comune, altra unità immobiliare e sub. 503

B box singolo a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **26,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un box di circa 26,00 mq posto al piano interrato dell'edificio condominiale.

Si accede al piano interrato mediante cancello carraio automatizzato con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello box

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,79 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:	€. 247.538,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.538,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.538,00
Data della valutazione:	13/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Durante il sopralluogo c'è stata massima disponibilità da parte dell'esecutato

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6625 di repertorio, trascritta il 15/11/2023 a Milano 2 ai nn. 154375/107935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

I beni oggetto di esecuzione sono sez. UB foglio 2 particella 204 sub. 60-61-501-502-503

sentenza di fallimento, stipulata il 20/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7040/2024 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Milano 2 ai nn. 75059/53862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

- 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:	€. 3.657,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.289,17
Millesimi condominiali:	vedi nota
Ulteriori avvertenze:	
Millesimi condominiali sub. 501 mill. generali 77,430 mill. scale 30,970-sub. 502 mill. generali 33,370 mill. scale 23,020- sub. 60 mill. generali 4,240 mill. scale 11,370	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1997), con atto stipulato il 15/07/1997 a firma di notaio Paolo Lucchini di Saronno ai nn. 44291/2905 di repertorio, trascritto il 22/07/1997 a Milano 2 ai nn. 55011/40002

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria **N. 37/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONSUL.PRO.GEST. srl, presentata il 17/05/2013 con il n. 17908 di protocollo, rilasciata il 14/02/2014 con il n. 5007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile sez. UB foglio 2 mappale 204 sub. 501-502

Concessione edilizia **N. 217/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione case a schiera, palazzine e negozi, presentata il 10/11/1982 con il n. 26393 di protocollo, rilasciata il 07/01/1985.

Il titolo è riferito solamente a immobile sez. UB foglio 2 mappale 204 sub. 60

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR

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**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico risulta presumibilmente non conforme come da DM 37/2008.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della conformità dell'impianto, come da DM 37/2008, da parte di un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Generalmente, per la certificazione impianti elettrici esistenti il costo è di circa: €1.000,00

Si precisa che l'importo indicato è valido senza l'effettuazione di opere necessarie per la certificazione. Se, per ottenere la certificazione dell'impianto, fossero necessarie opere di adeguamento, al momento non è possibile quantificarne l'importo.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto idrosanitario risulta presumibilmente non conforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della conformità dell'impianto, come da DM 37/2008, da parte di un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per l'impianto idrosanitario il costo per la certificazione è di circa: €600,00

BENI IN SARONNO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 95/97

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **176,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un ufficio con vetrina su strada, posto al piano terra di un edificio condominiale con annesso un piano interrato ad uso ripostiglio e un magazzino / deposito.

E' situato alla periferia di Saronno, non lontano dalla stazione cittadina e dell'uscita autostradale.

E' presente un piazzale a parcheggio, annesso al fabbricato, ad uso pubblico con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria A/10, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 95/97, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Piano Terra: cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare e vano scala comune, cortile comune. Piano Interrato: altra unità immobiliare, sub. 502, altra unità immobiliare, vano scala comune
- foglio 2 particella 204 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, rendita 189,02 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 95/97, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: altra unità immobiliare, cavedio comune, cavedio comune, altra unità immobiliare e sub. 503



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- supermercato
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un ufficio con vetrina su strada, posto al piano terra di un edificio condominiale con annesso un piano interrato ad uso ripostiglio e un magazzino / deposito.

E' situato alla periferia di Saronno, non lontano dalla stazione cittadina e dell'uscita autostradale.

E' presente un piazzale a parcheggio, annesso al fabbricato, ad uso pubblico con accesso da via Curiel.

L'ufficio è composto da un unico locale, posto al piano terra, di 69,55 mq. E' presente un antibagno di 2,33 mq e un bagno di 3,18 mq.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti esterne sono vetrate, c'è un controsoffitto in doghe metalliche. Il bagno è composto da wc e lavabo ed è presente un calorifero.

Direttamente collegato al piano terra da una scala a chiocciola, al piano interrato troviamo un ripostiglio composto da un locale di 12,75 mq, un locale di 27,60 mq, un disimpegno di 4,75 mq e un bagno di 4,08 mq.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, c'è un controsoffitto in doghe metalliche. Il bagno è composto da wc e lavabo e doccia ed è presente un calorifero.

Sempre al piano interrato è presente un magazzino/deposito di 133,43 mq, a cui si accede attraverso il ripostiglio. Il magazzino ha un portone, che non è stato possibile aprire, che da accesso al cavedio di proprietà comune. E' presente un bagno composto da antibagno con lavandino e due wc per un totale di 6,30 mq e calorifero.

L'immobile, nel suo complesso, è termoautonomo con caldaia, posta nel bagno al piano terra, per acqua calda e caloriferi nei bagni, mentre in ufficio e al piano interrato ad uso ripostiglio ci sono i ventilconvettori.

Sono presenti punti luce e corpi illuminanti. Non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto non c'era l'elettricità.

Lo stato di manutenzione è discreto.

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
UFFICIO	83,04	x	100 %	=	83,04
PIANO INTERRATO (ripostiglio)	53,01	x	50 %	=	26,51
PIANO INTERRATO (magazzino)	133,43	x	50 %	=	66,72
Totale:	269,48				176,26

BENI IN SARONNO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 95/97

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 95/97, della superficie commerciale di **26,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un box di circa 26,00 mq posto al piano interrato dell'edificio condominiale.

Si accede al piano interrato mediante cancello carraio automatizzato con accesso da via Curiel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km

buono 

autostrada distante 1 km

buono 

ferrovia distante 1,5 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un box di circa 26,00 mq posto al piano interrato dell'edificio condominiale.

Si accede al piano interrato mediante cancello carraio automatizzato con accesso da via Curiel.

Il box ha la pavimentazione in cemento, i muri in blocchi di cemento e la basculante in alluminio con apertura manuale. E' dotato di illuminazione anche se durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento.

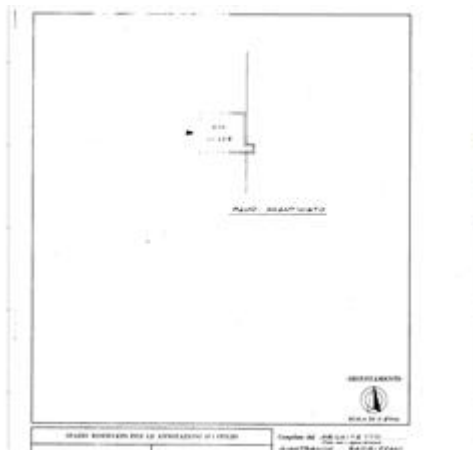


CONSISTENZA:

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
BOX	26,53	x	100 %	=	26,53
Totale:	26,53				26,53

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo

similari, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area, tenendo conto delle condizioni in cui si è trovato l'immobile durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	176,26	0,00	229.138,00	229.138,00
B	box singolo	26,53	0,00	20.000,00	20.000,00
				249.138,00 €	249.138,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 247.538,00**

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: **€. 247.538,00**

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: **€. 247.538,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 29/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARONNO via G. Ferrari 2, della superficie commerciale di **14,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto sito nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

È situato al piano interrato -1 di un edificio condominiale. Si accede tramite cancello carraio automatizzato da via Gaudenzio Ferrari.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 310 sub. 646 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 79,79 Euro, indirizzo catastale: Via Gaudenzio Ferrari n. 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: rampa comune, altra unità immobiliare, altre unità immobiliari, corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.440,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.440,00
Data della valutazione:	13/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo c'è stata massima disponibilità da parte dell'esecutato

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7040/2024 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Milano 2 ai nn. 75059/53862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

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:	€. 335,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 402,26
Millesimi condominiali:	1
Ulteriori avvertenze:	
La gestione condominiale dell'immobile è biennale	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2004), con atto stipulato il 10/05/2004 a firma di notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 184605/34163 di repertorio, trascritto il 25/05/2004 a Milano 2 ai nn. 73830/36937

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia opere edili N. 332/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione parcheggio in sottosuolo e sistemazione lastrico solare a piano terreno a parcheggio spazio di uso pubblico in attuazione all'intervento di recupero edilizio in Via Lanino angolo Via Ferrari, presentata il 16/04/1993 con il n. 13391 protocollo di protocollo, rilasciata il 13/07/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR

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 SARONNO VIA G. FERRARI 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARONNO via G. Ferrari 2, della superficie commerciale di **14,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' immonile oggetto di pignoramento è un posto auto sito nelle immediate vicinanze della stazione ferriaria.

E' situato al piano interrato -1 di un edificio condominiale. Si accede tramite cancello carraio automatizzato da via Gaudenzio Ferrari.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 310 sub. 646 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 79,79 Euro, indirizzo catastale: Via Gaudenzio Ferrari n. 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: rampa comune, altra unità immobiliare, altre unità immobiliari, corsello comune

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). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
biblioteca
farmacie
scuola media superiore
teatro
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 450 m
aeroporto distante 40 km
autostrada distante 1,6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto sito nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

È situato al piano interrato -1 di un edificio condominiale. Si accede tramite cancello carraiato automatizzato da via Gaudenzio Ferrari.



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
POSTO AUTO PIANO -1	14,30	x	100 %	=	14,30
Totale:	14,30				14,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 587,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 818,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia delle entrate

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area, tenendo conto delle condizioni in cui si è trovato l'immobile durante il sopralluogo e della posizione in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,30 x 800,00 = **11.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,30	0,00	11.440,00	11.440,00
				11.440,00 €	11.440,00 €

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: **€. 11.440,00****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: **€. 11.440,00**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: **€. 11.440,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 29/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARONNO via G. Ferrari 2, della superficie commerciale di **14,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto sito nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

È situato al piano interrato -2 di un edificio condominiale. Si accede tramite cancello carraio automatizzato da via Gaudenzio Ferrari.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 310 sub. 665 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 79,79 Euro, indirizzo catastale: Via Gaudenzio Ferrari n. 2, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: rampa comune, altra unità immobiliare, altre unità immobiliari, corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.440,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.440,00
Data della valutazione:	13/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo c'è stata massima disponibilità da parte dell'esecutato

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7040/2024 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Milano 2 ai nn. 75059/53862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

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:	€. 335,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 402,26
Millesimi condominiali:	1
Ulteriori avvertenze:	
La gestione condominiale dell'immobile è biennale	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2004), con atto stipulato il 10/05/2004 a firma di notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 184605/34163 di repertorio, trascritto il 25/05/2004 a Milano 2 ai nn. 73830/36937

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia opere edili N. 332/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione parcheggio in sottosuolo e sistemazione lastrico solare a piano terreno a parcheggio spazio di uso pubblico in attuazione all'intervento di recupero edilizio in Via Lanino angolo Via Ferrari, presentata il 16/04/1993 con il n. 13391 protocollo di protocollo, rilasciata il 13/07/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR

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 SARONNO VIA G. FERRARI 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARONNO via G. Ferrari 2, della superficie commerciale di **14,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto sito nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

E' situato al piano interrato -2 di un edificio condominiale. Si accede tramite cancello carraio automatizzato da via Gaudenzio Ferrari.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 310 sub. 665 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 79,79 Euro, indirizzo catastale: Via Gaudenzio Ferrari n. 2, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: rampa comune, altra unità immobiliare, altre unità immobiliari, corsello comune

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). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

biblioteca

farmacie

scuola media superiore

teatro

scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 450 m

aeroporto distante 40 km

autostrada distante 1,6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un posto auto sito nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

È situato al piano interrato -2 di un edificio condominiale. Si accede tramite cancello carraiato automatizzato da via Gaudenzio Ferrari.



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
POSTO AUTO PIANO -1	14,30	x	100 %	=	14,30
Totale:	14,30				14,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 587,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 818,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia delle entrate

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area, tenendo conto delle condizioni in cui si è trovato l'immobile durante il sopralluogo e della posizione in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,30 x 800,00 = **11.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,30	0,00	11.440,00	11.440,00
				11.440,00 €	11.440,00 €

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: **€. 11.440,00**

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: **€. 11.440,00**

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: **€. 11.440,00**

data 13/11/2024

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia