



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PARINI


DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVNT65E14B3001

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
222/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO via G. Parini 16, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento con cantina in edificio residenziale mutipiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 134 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PARINI n. 17, piano: Scala 2 Piano T - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento: AUI, vano scala comune, affaccio su cortile comune su 3 lati; - cantina corridoio comune, AUI, terrapieno, AUI.

L'U.I. è identificata come posta al PT-5 in via G. Parini 17 a Busto Garolfo, tuttavia sia la planimetria catastale (All.02c) che l'atto di provenienza (All.01a) identificano l'U.I. come sita a piano 1-T (piano primo appartamento, piano T cantina. Dal sopralluogo risulta via G. Parini 16. A tutto il 03.07.2024 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 2024) l'U.I. risulta intestata (al catasto) a _____ (padre dell'esecutato deceduto in data 28.01.2020), e non ad _____ (esecutato). La successione non è stata presentata. Risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto una sentenza del Tribunale (All.01b) ha dichiarato _____ erede (All.03d - Sezione D della tras 11487).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 72,75 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 67.112,50 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 63.756,88 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 48.508,70 |
| Data della valutazione: | 22/10/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I residenti nell'U.I. di cui all'oggetto risultano:
(All.05).

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: Nessuna.*

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2777 di repertorio, iscritta il 03/09/2019 a MILANO 2 ai nn. 111954/20976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 17356,34.

Importo capitale: 10885,39.

La formalità è riferita solamente a Comune di BUSTO GAROLFO, Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27.

(padre) è deceduto in data 28.01.2020. (figlio) ha accettato eredità (all.03d).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/06/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3876 di repertorio, trascritta il 03/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 89873/64278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune BUSTO GAROLFO Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27.

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: | €. 1.398,16 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 15.248,18 |
| Millesimi condominiali: | 42,44 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita eredità (dal 01/01/2024), con atto stipulato il 01/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3753 di repertorio, trascritto il 09/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 16122/11487.
Il titolo è riferito solamente a Comune BUSTO GAROLFO Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27..

HA ACCETTATO L'EREDITA' DEL SUO GENITORE,
, DECEDUTO IL 28/01/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/11/2011 fino al 28/01/2020), con atto stipulato il 15/11/2011 a firma di Dott. P. Sormani ai nn. 382270/84142 di repertorio, registrato il 22/11/2011 a Milano 1 ai nn. 49588, trascritto il 22/11/2011 a Milano 2 ai nn. 132909/81401.

Il titolo è riferito solamente a Comune BUSTO GAROLFO Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27..

HA ACCETTATO L'EREDITA' DEL SUO GENITORE,
, DECEDUTO IL 28/01/2020

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 291/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione condominio di 20 appartamenti, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 291/1968 di protocollo, agibilità del 05/03/1971

Nulla Osta N. 54/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione, presentata il 08/03/1971 con il n. 54/1971 di protocollo, rilasciata il 25/03/1971

Concessione Edilizia N. 274/1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 05/03/1993, rilasciata il 07/05/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 17/11/2023, l'immobile ricade in

zona Ambito a carattere prevalentemente residenziale NdP scheda 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di Attuazione-Scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica divisorii interni a piano seminterrato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria dello stato rilevato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia per sanatoria opere realizzate in difformità al titolo abilitativo.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a All'U.I. di cui all'oggetto limitatamente al vano cantina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA G. PARINI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO via G. Parini 16, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con cantina in edificio residenziale mutipiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 134 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PARINI n. 17, piano: Scala 2 Piano T - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento: AUI, vano scala comune, affaccio su cortile comune su 3 lati; - cantina corridoio comune, AUI, terrapieno, AUI.

L'U.I. è identificata come posta al PT-5 in via G. Parini 17 a Busto Garolfo, tuttavia sia la planimetria catastale (All.02c) che l'atto di provenienza (All.01a) identificano l'U.I. come sita a piano 1-T (piano primo appartamento, piano T cantina. Dal sopralluogo risulta via G. Parini 16. A tutto il 03.07.2024 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 2024)

l'U.I. risulta intestata (al catasto) a _____ (padre dell'esecutato deceduto in data 28.01.2020), e non ad _____ (esecutato). La successione non è stata presentata. Risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto una sentenza del Tribunale (All.01b) ha dichiarato _____ erede (All.03d - Sezione D della tras 11487).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

| | | | |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | | |
|--------------------------|------------|-----------|-----------|
| aeroporto distante 25 km | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 8 km | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 7 km | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella zona del comune | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella zona del comune | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con cantina in edificio residenziale mutipiano in zona centrale Comune di Busto Garolfo.

Consistenza: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, n.2 balconi a piano 1 affaccio sud; cantina a piano T.

Delle Componenti Edilizie:

| | | | |
|---|------------|-----------|-----------|
| pavimentazione interna: realizzata in Marmette in pietra naturale | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle in ceramica | nella zona | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo di 1 metro della media ★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro di 2 metri della media ★★★★★★

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa di 1 metro della media ★★★★★★

citofonico: di 1 metro della media ★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento con pavimentazione in klinker nella media ★★★★★★

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento | 70,00 | x | 100 % | = | 70,00 |
| Balconi | 5,00 | x | 30 % | = | 1,50 |
| Cantina | 5,00 | x | 25 % | = | 1,25 |
| Totale: | 80,00 | | | | 72,75 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: siti internet agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.455,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.310,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: appartamento
Indirizzo: zona centrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2023
Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,75 x 950,00 = 69.112,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.112,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.112,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese/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 CORPE:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 72,75 | 0,00 | 69.112,50 | 69.112,50 |
| | | | | 69.112,50 € | 69.112,50 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.112,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 3.355,63
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.756,88
 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 insolte 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
 Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: €. 15.248,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.508,70

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti