



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

247/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA GLICINE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferioli

CF:FRLMSM68S19B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MENTANA 20

telefono: 00393385243951

fax: 0331622862

email: feroli.massimo@libero.it

PEC: massimo.ferioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **47,06** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a quattro vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 mq, rendita 123,79 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 27, corridoio cantine, terrapieno, e rampa box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.706,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.706,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.032,72**

Data della valutazione: **18/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si rileva la presenza di un motociclo, due biciclette oltre a materiali vari all'interno. In occasione del sopralluogo si è avvisato verbalmente l'esecutato di liberare l'immobile.

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio,

trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 209,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.673,88
Millesimi condominiali:	4.61

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **163/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **47,06** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle

vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a quattro vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 mq, rendita 123,79 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 27, corridoio cantine, terrapieno, e rampa box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM

ferrovia distante 800 mt

autostrada distante 3 km

autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	47,06	x	100 %	=	47,06
Totale:	47,06				47,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,06 x 610,00 = **28.706,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.706,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.706,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	box doppio	47,06	0,00	28.706,60	28.706,60
				28.706,60 €	28.706,60 €

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: **€. 28.706,60**

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: **€. 28.706,60**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.673,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.032,72**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **29,15** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 28, corridoio cantine, sub 26

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.781,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.781,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 16.169,62

trova:

Data della valutazione:

18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si rileva la presenza di qualche oggetto all'interno. In occasione del sopralluogo si è avvisato verbalmente l'esecutato di liberare l'immobile.

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio, trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 129,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.611,88
Millesimi condominiali:	2,86

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 163/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **29,15** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 28, corridoio cantine, sub 26

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM
ferrovia distante 800 mt
autostrada distante 3 km
autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	29,15	x	100 %	=	29,15

Totale:	29,15	29,15
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,15 x 610,00 = **17.781,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.781,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.781,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie similari all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili similari offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	box doppio	29,15	0,00	17.781,50	17.781,50

	17.781,50 €	17.781,50 €
--	-------------	-------------

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: €. 17.781,50

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: €. 17.781,50

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.611,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.169,62

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 89,55 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 35, disimpegno comune, vano ascensore, sub 58, sub 56, corridoio cantine,

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.740,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.403,31

Data della valutazione: 18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si rileva la presenza di qualche oggetto all'interno. In occasione del sopralluogo si è avvisato verbalmente l'esecutato di liberare l'immobile.

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio,

trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 186,26
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.336,69
Millesimi condominiali:	3,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 163/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle

vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 89,55 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 35, disimpegno comune, vano ascensore, sub 58, sub 56, corridoio cantine,

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM

ferrovia distante 800 mt

autostrada distante 3 km

autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 610,00 = **20.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.740,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie similari all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili similari offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	box doppio	34,00	0,00	20.740,00	20.740,00
				20.740,00 €	20.740,00 €

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: **€. 20.740,00**

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: **€. 20.740,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.336,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.403,31**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 89,55 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 36, corridoio cantine, sub 34

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 18.403,31

trova:

Data della valutazione:

18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio, trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 186,26
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.336,69
Millesimi condominiali:	3,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 163/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e

corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 89,55 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 36, corridoio cantine, sub 34

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM
ferrovia distante 800 mt
autostrada distante 3 km
autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	34,00	x	100 %	=	34,00

Totale:	34,00	34,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 610,00 = **20.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.740,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	box doppio	34,00	0,00	20.740,00	20.740,00

	20.740,00 €	20.740,00 €
--	-------------	-------------

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: €. 20.740,00

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: €. 20.740,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.336,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.403,31

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 37, corridoio cantine, sub 35

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.690,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 15.818,78

trova:

Data della valutazione:

18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio, trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 149,14
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.871,22
Millesimi condominiali:	2,85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 163/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e

corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 37, corridoio cantine, sub 35

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM
ferrovia distante 800 mt
autostrada distante 3 km
autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	29,00	x	100 %	=	29,00

Totale:	29,00	29,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 610,00 = **17.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.690,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	box doppio	29,00	0,00	17.690,00	17.690,00

	17.690,00 €	17.690,00 €
--	-------------	-------------

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: €. 17.690,00

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: €. 17.690,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.871,22

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.818,78

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 38, locale immondezzaio, corridoio cantine, sub 36

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.690,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.690,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.844,80

Data della valutazione: 18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si rileva la presenza di un tavolo con diversi oggetti all'interno. In occasione del sopralluogo si è avvisato verbalmente l'esecutato di liberare l'immobile.

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio,

trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 147,05
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.845,20
Millesimi condominiali:	2,81

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 163/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto inserito in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle

vicinanze della stazione ferroviaria.

Al box coi veicoli si accede con ampia rampa rettilinea tramite cancello condominiale elettrificato e corsello comune di generose dimensioni, mentre pedonalmente dal corpo scale condominiale dotato di scensore.

La serranda del box è in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

il box è dotato di energia elettrica pcon punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono il possibile parcheggio fino a due vetture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario corsello comune, sub 38, locale immondezzaio, corridoio cantine, sub 36

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM

ferrovia distante 800 mt

autostrada distante 3 km

autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 610,00 = **17.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.690,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie similari all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili similari offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	box doppio	29,00	0,00	17.690,00	17.690,00
				17.690,00 €	17.690,00 €

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: **€. 17.690,00**

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: **€. 17.690,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.845,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.844,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina inserita in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Alla cantina si accede dal corpo scala condominiale dotato di ascensore.

La porta di accesso è in lamiera zincata dotata di serratura.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

La cantina è dotata di energia elettrica con punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono la scaffalatura di una sola parete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 56 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario ripostiglio comune, sub 34, corridoio cantine, disimpegno comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 839,71

Data della valutazione:

18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio, trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO

DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 11,01
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 160,29
Millesimi condominiali:	0.58

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio a parete e a soffitto di linee elettriche e chiusino a terra quale derivazione delle stesse

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **163/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina inserita in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Alla cantina si accede dal corpo scala condominiale dotato di ascensore.

La porta di accesso è in lamiera zincata dotata di serratura.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

La cantina è dotata di energia elettrica con punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono la scaffalatura di una sola parete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 56 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario ripostiglio comune, sub 34, corridoio cantine, disimpegno comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM
ferrovia distante 800 mt
autostrada distante 3 km
autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 500,00 = **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	cantina	2,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				1.000,00 €	1.000,00 €

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:	€. 1.000,00
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:	€. 1.000,00
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 160,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 839,71

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
247/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina inserita in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Alla cantina si accede dal corpo scala condominiale dotato di ascensore.

La porta di accesso è in lamiera zincata dotata di serratura.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

La cantina è dotata di energia elettrica con punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono la scaffalatura di una sola parete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 57 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario ripostiglio comune, disimpegno comune, corridoio cantine, sub 30.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -299,16

Data della valutazione:

18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 21/09/2004 a firma di NOTAIO CAPRUZZI IN CESANO MADERNO ai nn. 18864/4196 di repertorio, iscritta il 22/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 134229/31025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3240000,00 EURO.

Importo capitale: 1800000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE con iscrizione del 16/08/2024 ai nn 21354/115722 presso Milano 2 relativa agli immobili attuali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. MONZA ai nn. 2076 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 69467/97174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2019 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 15/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 32545/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 28/05/2000 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4023 di repertorio, trascritta il 07/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 64320/43764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DIRITTI REALI.

A tale domanda fa seguito in data 27/04/2023 rep 4291 SENTENZA DI ACCERTAMENTO

DIRITTI REALI del Tribunale di Milano con la quale venivano trasferiti i beni in oggetto dalla Edil Ambrosiana agli esecutati

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 25,37
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 299,16
Millesimi condominiali:	1,34

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio a parete e a soffitto di linee elettriche e chiusino a terra quale derivazione delle stesse

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di assegnazione (dal 27/04/2023), con atto stipulato il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4291 di repertorio, trascritto il 26/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6887/9757

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/04/2023), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Notaio Chiambretti in Saronno ai nn. 182133/32505 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MILANO 2 ai nn. 81622/50771.

Con tale atto Edil Ambrosiana Srl acquistava dalla Sicedesio spa con sede a Desio terreno distinto al CT al fg 1 mapp 7199 su cui verranno edificati i beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 163/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 01/08/2003 con il n. 11804 di protocollo, rilasciata il 31/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per il rilascio dell'agibilità, con procedura di silenzio-assenso, il Comune attende l'atto pubblico di asservimento volumetrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 47 - NTA - PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso e la tipologia di immobile sono conformi allo strumento urbanistico vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianto di illuminazione collegato all'utenza parti comuni condominiali

BENI IN CISLAGO VIA RAFFAELLO 609/D

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CISLAGO Via Raffaello 609/D, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina inserita in un contesto condominiale signorile in zona periferica ma al contempo nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Alla cantina si accede dal corpo scala condominiale dotato di ascensore.

La porta di accesso è in lamiera zincata dotata di serratura.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono con blocchi cementizi a vista.

La cantina è dotata di energia elettrica con punto luce e presa di servizio allacciati all'utenza condominiale.

Le dimensioni consentono la scaffalatura di una sola parete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7455 sub. 57 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario ripostiglio comune, disimpegno comune, corridoio cantine, sub 30.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM

al di sopra della media 

ferrovia distante 800 mt

al di sopra della media 

autostrada distante 3 km

al di sopra della media 

autobus distante 500 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 500,00 = **2.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
La presenza delle servitù per la presenza dei quadri degli impianti elettrici e telefonici condominiali determina l'impossibilità di utilizzo esclusivo del bene impedendo di fatto l'attribuzione di un valore.	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	cantina	4,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 299,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -299,16**

data 18/10/2024

il tecnico incaricato
Massimo Ferioli