



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57
telefono: 3427492365
email: studiopinton.m@gmail.com
PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
93/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARSAGO SEPRIO Via Cattaneo 17, della superficie commerciale di **85,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento situato all'interno di un fabbricato residenziale composto da 6 appartamenti disposti su tre piani fuori terra e n 6 autorimesse in corpo staccato (prospiciente al fabbricato residenziale). Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e recupero del sottotetto ai fini abitativi nel 1999 (in origine era un fabbricato di 2 piani fuori terra). Si accede all'immobile dalla via C. Cattaneo, e più precisamente si dirama dalla via pubblica una servitù di passo carraio e pedonale che conduce al fabbricato e alla sua area di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5235 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via C. Cattaneo n 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 5235 sub 7 (corte comune) est: mapp 5235 sub 7 (vano scala comune)
sud: mapp 5235 sub 7 (corte comune) ovest: mapp 5611

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5235 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via C. Cattaneo, 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 5235 sub 7 (corte comune) est: mapp 5235 sub 15 sud: mapp 5237 ovest: mapp 5235 sub 7 (corte comune)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.340,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.273,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.700,00

Data della valutazione: 23/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato anche dal marito e dalla figlia

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 27/06/2019 a firma di Notaio Atzori Flaviano ai nn. 13432/12245 di repertorio, iscritta il 09/07/2019 a Milano 2 ai nn. 89455/16596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 240.000,00 €.

Importo capitale: 12€0.000,00 .

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2024 a firma di atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1373 di repertorio, trascritta il 26/03/2024 a Milano 2 ai nn. 38636/27871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.004,80

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Millesimi condominiali: **257,50**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.503,23**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2019), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di Notaio Atzori Flaviano ai nn. 13431/12244 di repertorio, trascritto il 09/07/2019 a Milano 2 ai nn. 89454/58386

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2002 fino al 12/03/2019), con atto stipulato il 30/01/2002 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo ai nn. 66980 di repertorio, trascritto il 01/02/2002 a Milano 2 ai nn. 12551/7716

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2002 fino al 12/03/2019), con atto stipulato il 30/01/2002 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo ai nn. 66980 di repertorio, trascritto il 01/02/2002 a Milano 2 ai nn. 12551/7716

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 12/03/2019 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 13/03/2019 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 9399 di repertorio, trascritto il 03/04/2019 a Milano 2 ai nn. 41061/27076

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4248**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato esistente con recupero del sottotetto ai fini abitativi e creazione autorimesse, rilasciata il 27/07/1999 con il n. 4248 di protocollo, agibilità del 10/04/2000 con il n. 3270 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zona B1 - art 15. Norme tecniche di attuazione ed indici: $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$ $R_c = 35\%$ $H_1 = 10,50 \text{ ml}$ $H_2 = 13,50 \text{ ml}$ $D_c = H/2$ - minimo 5 ml $D_f = H$ - minimo 10 ml $D_s = 5 \text{ ml}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di un ripostiglio nella superficie destinata alla camera

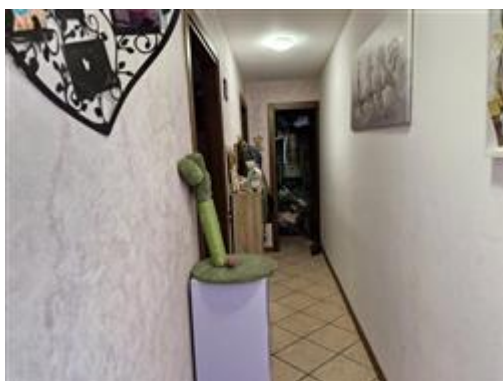
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €1.500,00
- Sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



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

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA CATTANEO 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO Via Cattaneo 17, della superficie commerciale di **85,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento situato all'interno di un fabbricato residenziale composto da 6 appartamenti disposti su tre piani fuori terra e n 6 autorimesse in corpo staccato (prospiciente al fabbricato residenziale). Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e recupero del sottotetto ai fini abitativi nel 1999 (in origine era un fabbricato di 2 piani fuori terra). Si accede all'immobile dalla via C. Cattaneo, e più precisamente si dirama dalla via pubblica una servitù di passo carraio e pedonale che conduce al fabbricato e alla sua area di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5235 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via C. Cattaneo n 13, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 5235 sub 7 (corte comune) est: mapp 5235 sub 7 (vano scala comune)
sud: mapp 5235 sub 7 (corte comune) ovest: mapp 5611

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di San Vittore.



SERVIZI

biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10,6 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 7,3 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

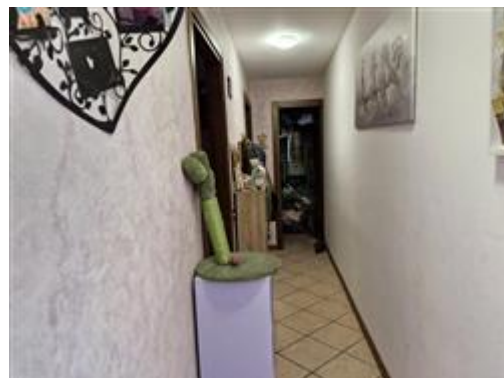
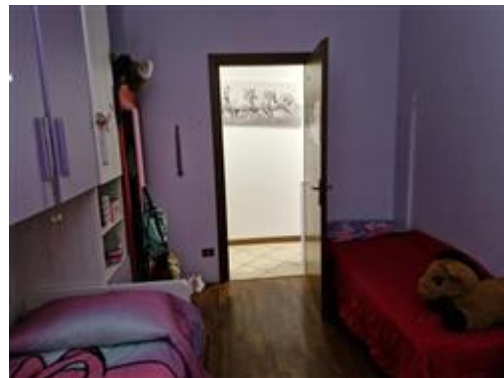
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Giunti nei pressi del complesso edilizio troviamo il cancello pedonale e il cancello carraio. Quindi si accede al cortile comune che conduce al complesso degli appartamenti e al complesso dei box. Dall'area comune si accede alla scala comune e quindi alla porta di ingresso al piano terra. Si accede direttamente nel locale cucina-soggiorno (soggiorno con angolo cottura). Da qui un disimpegno conduce al bagno, alle due camere (una matrimoniale e una singola) e a un piccolo ripostiglio. L'autorimessa è nel corpo box e si accede direttamente sempre dalla corte comune.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> a due ante realizzato in ferro con apertura automatico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno		
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco a rustico tirato fine tinteggiato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in intonaco civile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> a caduta la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto comunale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

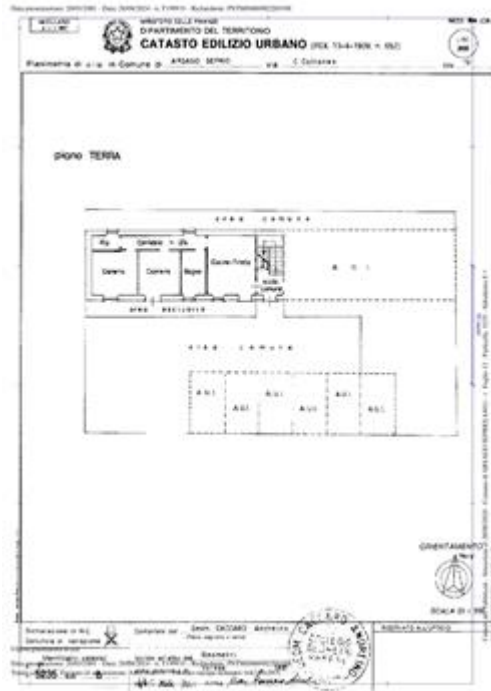


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	82,00	x	100 %	=	82,00
area uso esclusivo	17,00	x	20 %	=	3,40
Totale:	99,00				85,40



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5235 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via C. Cattaneo, 13, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 5235 sub 7 (corte comune) est: mapp 5235 sub 15 sud: mapp 5237 ovest:mapp 5235 sub 7 (corte comune)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,00	x	60 %	=	9,00
Totale:	15,00				9,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Achille Porrao, Arsago Seprio

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Boccaccio 3, Arsago Seprio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Carlo Cattaneo 8, Arsago Seprio

Superfici principali e secondarie: 119
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.092,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,40	x	1.100,00	=	93.940,00
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.100,00	=	9.900,00
					103.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: Arsago Seprio, Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,40	9,00	103.840,00	103.840,00

	103.840,00 €	103.840,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 101.340,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 5.067,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.273,00

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: €. 1.503,23

Riduzione per arrotondamento: €. 69,77

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.700,00

data 23/10/2024

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton