



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978

email: bernasconi.lucio@tin.it

PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BUSTO GAROLFO CORSO MILANO 12, della superficie commerciale di **139,75** mq per la quota di:

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

L'immobile di cui si tratta fa parte di un edificio a da tre piani fuori terra ed un interrato costruito nel 1958 ed è privo di ascensore. L'appartamento di tipo economico è al piano terzo, disposto su un unico livello, composto da due camere, cucina, soggiorno, bagno, un disimpegno e tre balconi. L'appartamento ristrutturato nell'anno 1986 si accede da un atrio comune con la scala si raggiunge l'ingresso dell'appartamento al piano terzo. La porta di accesso legno; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti soggiorno, del bagno e le pareti della cucina sono in ceramica; i pavimenti delle camere in laminato legno naturale; gli infissi sono alluminio con persiane in legno; le porte interne in legno parte piene e parte con specchiatura di vetro; bagno vaso, bidet, lavandino, doccia in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in ceramica con ringhiera in ferro a disegno semplice con specchiatura a vetro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto termico è autonomo con terminali in ghisa alimentato a gas metano. Lo stato di conservazione dell'appartamento sono sufficienti ed è discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'accesso di carico e scarico avviene da Corso Milano. All'unità immobiliare spetta e compete la

proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 300 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: CORSO MILANO 12, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/08/2023 Pratica n.MI0331788 in atti dal 10/08/2023
Coerenze: cortile p.lla 301, proprietà [REDACTED] o aventi causa, Corso Milano, proprietà [REDACTED] o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1986.

B box doppio a BUSTO GAROLFO CORSO MILANO 12, della superficie commerciale di **20,31** mq per la quota di:

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

Il box a un piano fuori terra ed è un corpo staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato ha struttura portante in mattoni pieni; copertura piana a terrazzo, la porta d'ingresso a serranda con apertura elettrica; le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione in battuta di cemento; impianto elettrico con canaline esterne. Si accede dal passo carraio posto sul Corso Milano e percorrendo un tratto di androne e del cortile si raggiunge il box. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di

3.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 300 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: CORSO MILANO 12, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: proprietà alla p.lla 296 foglio 18, p.lla 396 e 395 foglio 18, rustico alla p.lla 300 sub 17 foglio 18, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.490,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.265,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.454,26
Data della valutazione:	11/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le operazioni peritali e l'accesso all'immobile si sono svolte in modo regolare in data 02/08/2023. La comunicazione della data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali alla parte sono state comunicate dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio.

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**, iscritta il 05/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 147174/27389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE GARANZIA

MUTUO.

Importo ipoteca: 230000,00.

Importo capitale: 115000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo (MI) Corso 12 - foglio 18 p.la 300 sub 21 -p.la 300 sub 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1769 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a MILANO 2 ai nn. 40574/27986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo (MI) Corso 12 - foglio 18 p.la 300 sub 21 -p.la 300 sub 701

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.665,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.811,24
Millesimi condominiali:	268,657

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2017), con atto stipulato il 29/11/2017 a firma di _____ notaio con sede a Milano ai nn. 3902/2779 di repertorio, trascritto il 05/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 147172/94760

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/10/2017), con atto stipulato il 30/03/1972 a firma di _____ notaio con sede a Legnano ai nn. 74706 di repertorio, registrato il 19/04/1972 a LEGNANO ai nn. 1167, trascritto il 24/04/1972 a MILANO 2 ai nn. 32807/25388

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 28/11/2017), registrato il 20/10/2017 a LEGNANO ai nn. 978, trascritto il 11/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 148921/95704.

RISULTA TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2
L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG. I _____ DA PARTE DEGLI DEI
SIG _____ IN DATA 5 DICEMBRE
2017 AI N.RI 14/11/194157

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **162/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA DI ABITAZIONE CON NEGOZI, rilasciata il 02/10/1958, agibilità del 04/01/1960 con il n. 162/1958 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **2895/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' ABITATIVA PIANO SOTTOTETTO, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 09/07/1987.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.lla 300 sub 21 - piano terzo

DENUNCIA INIZI ATTIVITA N. **DIA 54/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO E ISOLAMENTO MANTO DI COPERTURA E RIFACIMENTO CANALI, presentata il 08/06/1998 con il n. 10154 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull' immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente

alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ingresso appartamento, e realizzazione di parete per la realizzazione di cabina armadio nella camera da letto (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia DPR 380 s.m.i. art. 36 - 37 accertamento di conformità)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante la presentazione di permesso di costruire in sanatoria

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

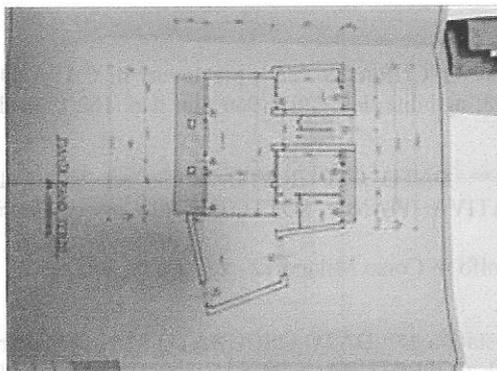
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00
- sanzione : €1.000,00

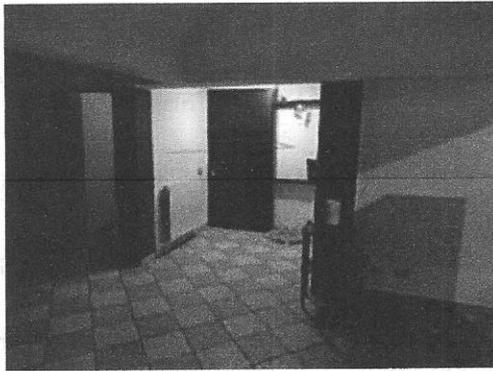
- diritti segreteia: €.180,75

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

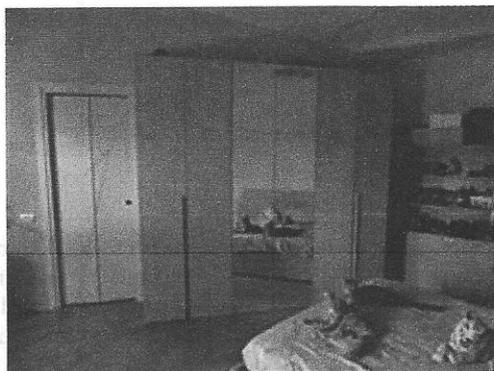
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.la 300 sub 21 - piano terzo



Stato autorizzato



Parete realizzata ingresso



Parete realizzata camera da letto

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: autorizzazione comunale relativo al box (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia DPR 380 s.m.i. art. 36 e 37 accertamento di conformità)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €5.000,00
- sanzioni: €5.164,00
- diritti comunali: €180,75

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.la 300 sub 701 - piano terra



Ingresso box piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ingresso appartamento, e realizzazione di parete per la realizzazione di cabina armadio nella camera da letto (normativa di riferimento: punto 14 della legge 122/2010 ha aggiunto, con decorrenza dal 1 luglio 2010, dell'art.29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 è stato aggiunto art.1 bis dove è richiesto la conformità catastale dell'immobile e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di nuove planimetrie catastale dell'appartamento con causale, **DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI**

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

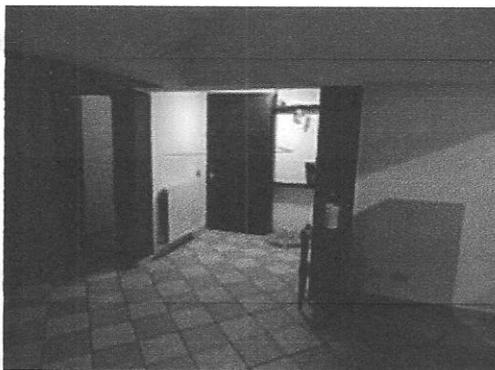
Costi di regolarizzazione:

- regolarizzata dal ctu

Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.la 300 sub 21 - piano terzo.

La planimetria catastale è stata regolarizzata dal CTU come da autorizzazione del giudice così come indicato nel decreto di conferimento dell'incarico peritale



Vista ingresso appartamento



Vista parete cabina armadio

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.la 300 sub 701 - piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.la 300 sub 21 - piano terzo e p.la 300 sub 701 piano terra.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: redazione dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento e impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: IMPIANTO RISCALDAMENTO E IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS la mancanza della certificazione (normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento e impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto di riscaldamento, caldaia e impianto gas: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Garolfo in Corso Milano 12 - fg 18 p.la 300 sub 21 - piano terzo.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



BENI IN BUSTO GAROLFO CORSO MILANO 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO CORSO MILANO 12, della superficie commerciale di **139,75** mq per la quota di:

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

L'immobile di cui si tratta fa parte di un edificio a da tre piani fuori terra ed un interrato costruito nel 1958 ed è privo di ascensore. L'appartamento di tipo economico è al piano terzo, disposto su un unico livello, composto da due camere, cucina, soggiorno, bagno, un disimpegno e tre balconi. L'appartamento ristrutturato nell'anno 1986 si accede da un atrio comune con la scala si raggiunge l'ingresso dell'appartamento al piano terzo. La porta di accesso legno; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti soggiorno, del bagno e le pareti della cucina sono in ceramica; i pavimenti delle camere in laminato legno naturale; gli infissi sono alluminio con persiane in legno; le porte interne in legno parte piene e parte con specchiatura di vetro; bagno vaso, bidet, lavandino, doccia in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in ceramica con ringhiera in ferro a disegno semplice con specchiatura a vetro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto termico è autonomo con terminali in ghisa alimentato a gas metano. Lo stato di conservazione dell'appartamento sono sufficienti ed è discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'accesso di carico e scarico avviene da Corso Milano. All'unità immobiliare spetta e compete la

proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 300 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: CORSO MILANO 12, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/08/2023 Pratica n.MI0331788 in atti dal 10/08/2023
Coerenze: cortile p.lla 301, proprietà [REDACTED] o aventi causa, Corso Milano, proprietà [REDACTED] o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958

ristrutturato nel 1986.



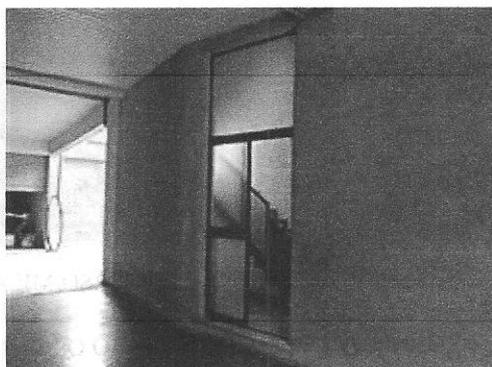
Vista Appartamento da Corso Milano



Vista ingresso condominio carroia e pedonale



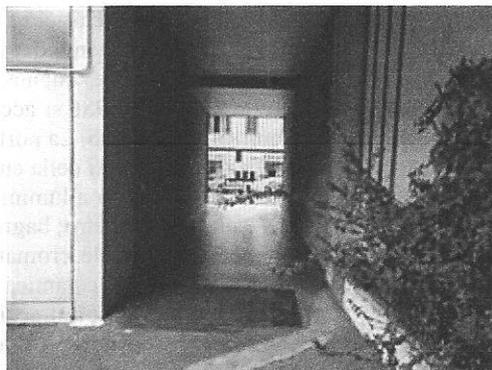
Vista cortile interno



Vista ingresso condominio



Vista dal cortile interno appartamento



Vista ingresso carroia e pedonale dal cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, LEGNANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★★★

biblioteca

nella media ★★★★★★★★

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 KM aeroporto Malpensa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 KM Stazione di Legnano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 ML	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 KM Legnano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 KM Mesero	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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in mattoni; muri divisorii interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde e gronda in legno, canali e discendenti in lamiera preverniciata; ingresso condominiale: porta in ferro con specchiatura a vetro, pavimenti atrio in palladiana, gradini scala parte in marmo e parte ricoperta in moquette con ringhiera in ferro verniciato; pareti vano scala e atrio in graffiato plastico; serramenti in alluminio parte con avvolgibilabili in pvc e parte con persiane in legno; facciate intonacate verniciate; parapetti balconi in ringhiera in ferro con specchiatura e vetro; passaggi comuni androne di ingresso pavimentato con piastrelle in gres rosso, il cortile in conglomerato bituminoso.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★★★

infissi interni: porte realizzati in legno e vetro, legno tamburato

nella media ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in schiuma poliuretanica

nella media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonacate

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in parte piastrelle in gres e parte in conglomerato bituminoso

nella media ★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro , gli accessori presenti sono: manuale

nella media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: parte in persiane e parte tapparelle realizzate in legno, pvc

nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in ceramica

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parte in piastrelle di ceramica e parte in palquette

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: analogico conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

elettrico: incassato , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a cucina e caldaia conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

idrico: con tubazioni incassata con alimentazione in bagno, cucina e caldaia , la rete di distribuzione è realizzata in orizzintale conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in caldaia murale esterna i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

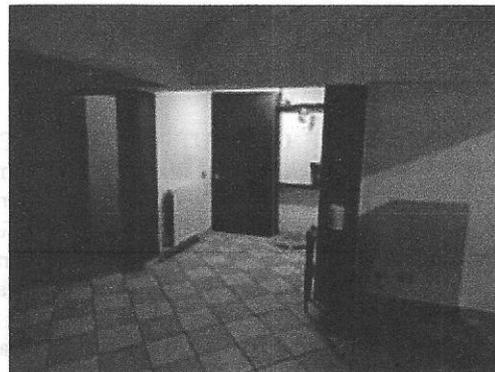
Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a

nella media ★★★★★★★★



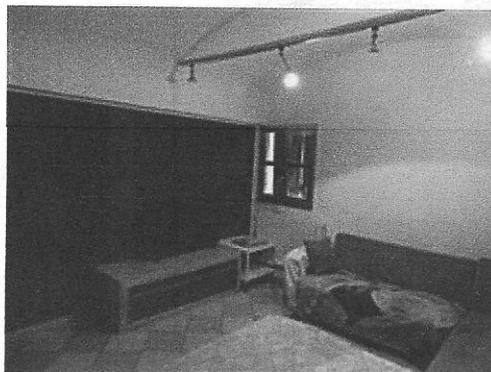
Vista ingresso appartamento dal vano scala



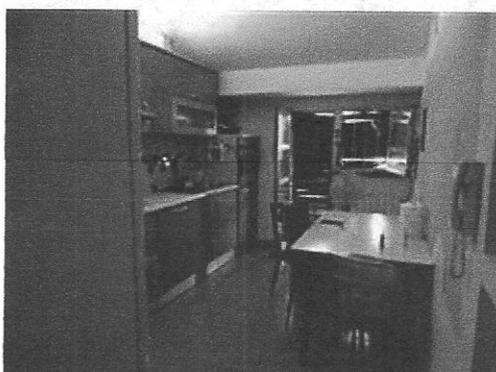
Vista ingresso appartamento dal soggiorno



Vista soggiorno



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista Cucina

CLASSE ENERGETICA:

G

[215,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1504100004116 registrata in data 21/05/2013

CONSISTENZA:

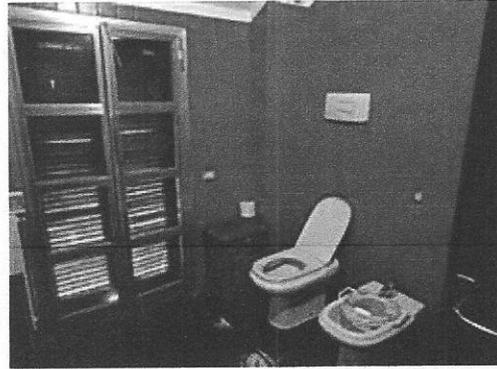
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

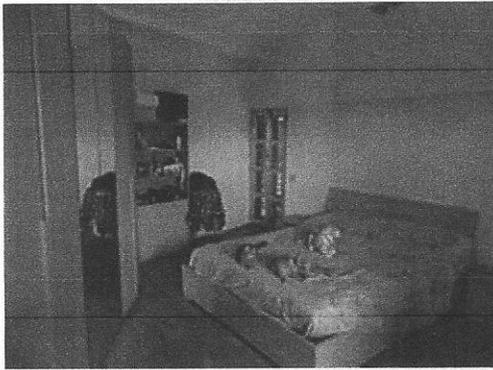
descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento (9.80x4.65) + [(10.10+10.70)/2 (2.00x3.80)]	-		
[(1.60+0.90)/2x4.30]	+		
[(6.30+6.50)/2] + [(3.15+5.40) x(6.20+6.70)]=	132,11	x 100 %	= 132,11
balconi (9.50x2.00) + [(3.15x0.80)+(4.95x0.80)]=	25,48	x 30 %	= 7,64
Totale:	157,59		139,75



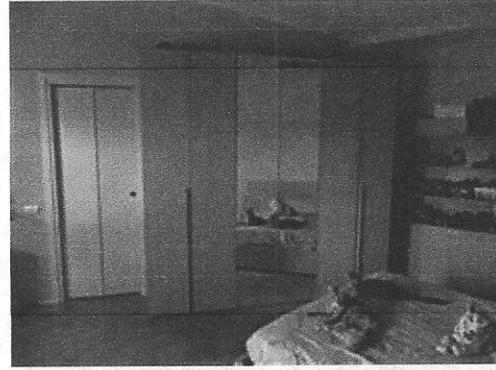
Vista bagno



Vista bagno



Vista camera m.



Vista camera m. ingresso cabina a.



Vista camera



Planimetria aggiornata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione prezzi immobili sulla piazza di Milano pubblicati nel mese di marzo 2023 (01/03/2023)

Domanda: Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Busto Garolfo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 10% negli ultimi 3 mesi

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

Note: il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Busto Garolfo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,01%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi residenziali registra un andamento piuttosto stabile e contenuto nel primo semestre 2023 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2023 +4.8% ma non ancora avvenuta. Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta è prevalente sulla domanda e la disponibilità di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.

- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione residenziali hanno registrato una diminuzione del 1%: considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo sufficiente stato di manutenzione interna della sua posizione si può determinare il più probabile valore di mercato tenendo conto della vetustà dell'immobile di euro 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,75 x 750,00 = 104.815,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 104.815,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 104.815,50

BENI IN BUSTO GAROLFO CORSO MILANO 12

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BUSTO GAROLFO CORSO MILANO 12, della superficie commerciale di **20,31** mq per la quota di:

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

Il box a un piano fuori terra ed è un corpo staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato ha struttura portante in mattoni pieni; copertura piana a terrazzo, la porta d'ingresso a serranda con apertura elettrica; le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione in battuta di cemento; impianto elettrico con canaline esterne. Si accede dal passo carraio posto sul Corso Milano e percorrendo un tratto di androne e del cortile si raggiunge il box. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 300 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: CORSO MILANO 12, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: proprietà alla p.lla 296 foglio 18, p.lla 396 e 395 foglio 18, rustico alla p.lla 300 sub 17 foglio 18, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1986.



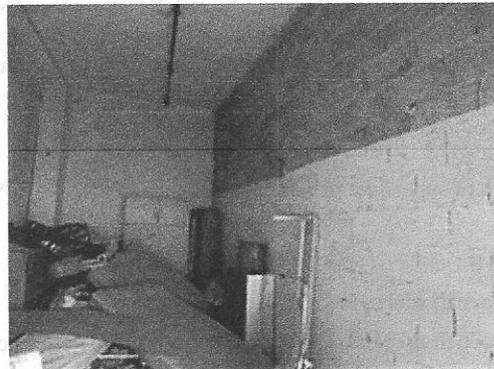
Vista passo carraio su Corso Milano



Vista androne e ingresso carraio dal cortile interno



Vista ingresso box



Vista interna box



Vista interna box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono

BUSTO ARSIZIO, LEGNANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 KM aeroporto Malpensa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 KM Stazione di Legnano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 ML	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 KM Legnano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 KM Mesero	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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

struttura portante in mattoni pieni; copertura a terrazzo con parapetto in ferro; la porta d'ingresso a serranda con apertura elettrica; le pareti interne verticali ed orizzontali e quelle esterne intonacate; la pavimentazione in battuta di cemento.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

ferro con apertura manuale

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: serranda realizzati in ferro, apertura elettrica

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres per l'androne e conglomerato bituminoso per il cortile

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: canale esterno , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

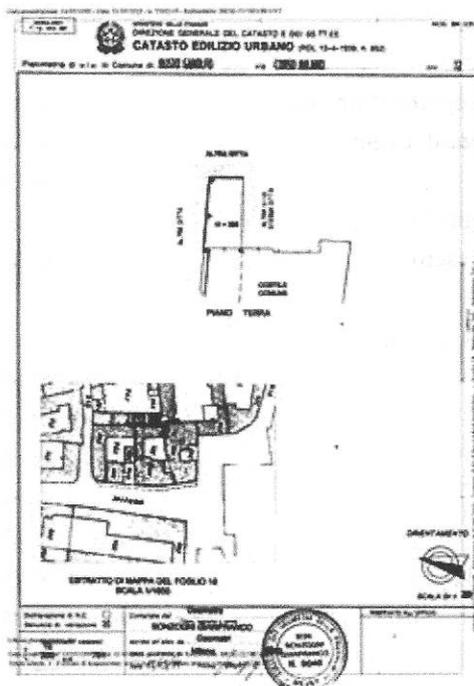
nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box $[(3.35+2.90)/2 \times 6.50]=$	20,31	x	100 %	=	20,31
Totale:	20,31				20,31



La planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione prezzi immobili sulla piazza di Milano pubblicati nel mese di marzo 2023 (01/03/2023)

Domanda: poche richieste di box nella zona

Offerta: normale offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 11.000,00

Valore massimo: 16.000,00

Note: il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Busto Garolfo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,01%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi residenziali registra un andamento piuttosto stabile e contenuto nel primo semestre 2023 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2023 +4,8% ma non ancora avvenuta. Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta è prevalente sulla domanda e la disponibilità di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.

- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione autorimessa hanno registrato una diminuzione del 1%: considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo discreto stato di manutenzione interna della sua posizione si può determinare il più probabile valore di mercato tenendo conto della vetusta dell'immobile di euro 15000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	16.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica

questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: agenzia Tempocasa di Busto Garolfo, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili sulla piazza di Milano pubblicati nel mese di marzo 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,75	0,00	104.815,50	104.815,50
B	box doppio	20,31	0,00	16.000,00	16.000,00
				120.815,50 €	120.815,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.325,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.490,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.224,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.265,50**

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: **€. 6.811,24**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.454,26**

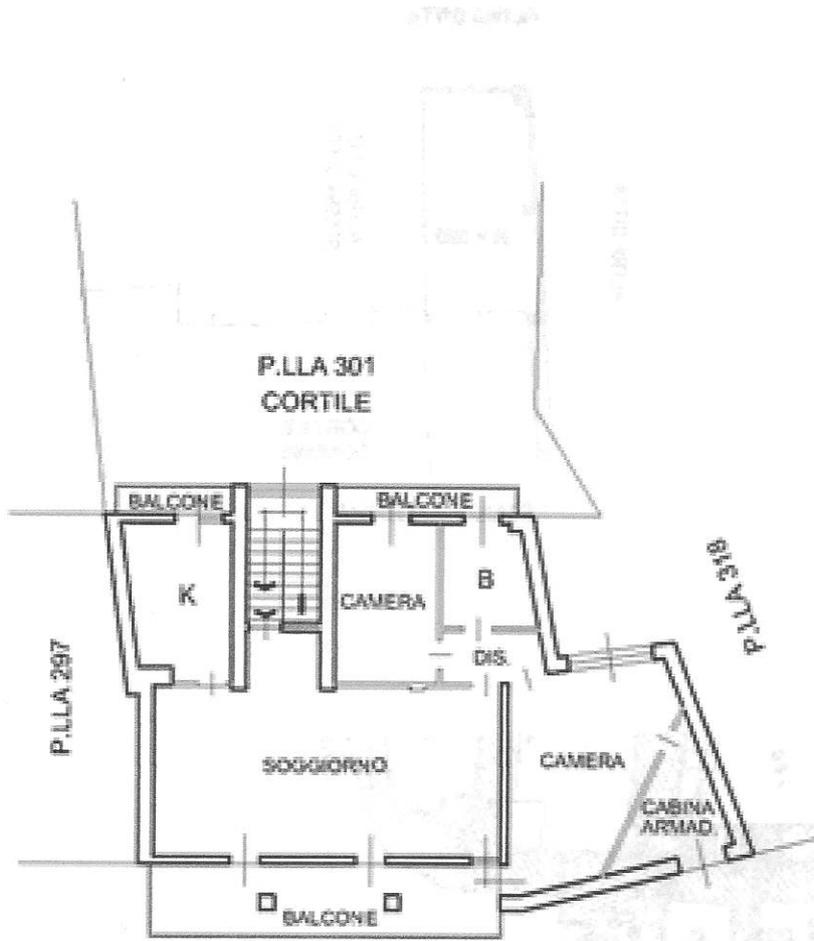
data 11/08/2023

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Milano

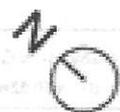
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Busto Garolfo	
Corso Milano _____ civ. 12	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Serie: _____	Bernasconi Lucio
Foglio: 18	Iscritto all'albo:
Faticella: 300	Geometri
Subalterno: 21	Prov. Varese
	N. 1910

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



CORSO MILANO

PIANO TERZO H= 2.50



MOD. 1/99
14/05/1999



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (M.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 1/99

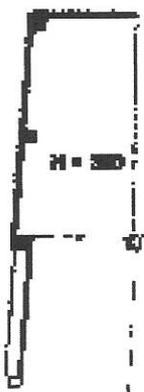
Planimetria di **PIANO TERRA** in Comune di **BUSTO GAROLFO**

VIA **CORSO MILANO**

CIV. 12

ALTRA DITTA

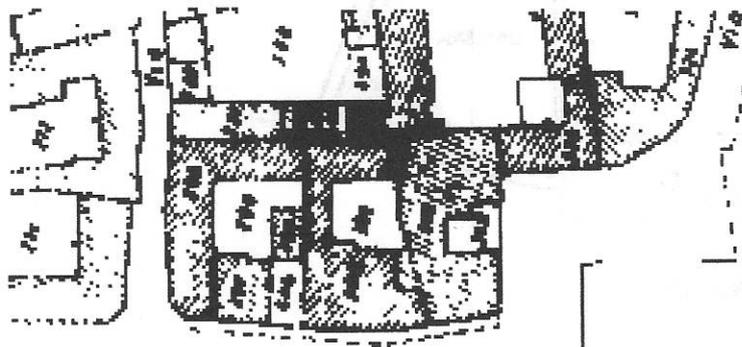
ALTRA DITTA



ALTRA DITTA
STESSA DITTA

CORTILE
COMUNE

PIANO TERRA

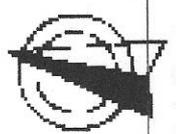


Milano



ESTRATTO DI MAPPA DEL FOGLIO 18
SCALA 1/1000

ORIENTAMENTO



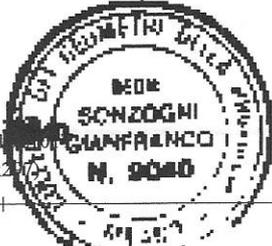
SCALA DI 1/1000

Denominazione d. N.C. []
Denominazione di destinazione [X]

Completata dal
SONZOGNI GIAMFRANCO

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 14/05/1999 - Data: 31/05/2023 - n. T392119 - Richiedente: BRNLCU56D18E101T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



inven 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2023 - Comune di BUSTO GAROLFO(B301) - < Foglio 18 - Particella 300 - Subalterno 701 >
Firmato Da: CHERINI

