



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

271/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
271/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERRO MAGGIORE VIA DEI CAPPUCINI 25, della superficie commerciale di **66,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione al piano terzo in contesto condominiale provvisto di ascensore (non a norma disabili), oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 548 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA CAPPUCINI 17-27, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - DELL'APPARTAMENTO N: enti comuni (vano scala), E: prospetto su cortile interno, S: proprietà di terzi, O: enti comuni (corridoio di piano) e proprietà di terzi - DEL VANO CANTINA N: corridoio comune di accesso, E: proprietà di terzi, S: terrapieno, O: proprietà di terzi

Si precisa che il numero civico effettivo risulta essere il 25

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.100,00
Data della valutazione:	29/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. e dalla relativa famiglia. In data 10/10/2024 è stato eseguito un primo accesso all'immobile con il custode giudiziario (IVG) senza potervi accedere per assenza di persone. E' stato eseguito un secondo accesso in data 28/10/2024 in cui è stato possibile accedere agli immobili in un clima collaborativo.

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** attiva, stipulata il 29/10/2018 a firma di Notaio ROSANNA RICCIARDI ai nn. 3195/2472 di repertorio, iscritta il 02/11/2018 a MILANO2 ai nn. 138753/25662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 131.000.

Importo capitale: 101.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2024 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5249 di repertorio, trascritta il 08/08/2024 a MILANO2 ai nn. 113939/81285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 1.780,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.130,00
Millesimi condominiali:	14,880

Ulteriori avvertenze:

Relativamente alla gestione condominiale l'amministratore riferisce che alla data della presente relazione non sono state deliberate spese straordinarie (scadute o non scadute) e che non sono in corso contenziosi del condominio verso altri condomini o verso terzi. Si informa l'acquirente (come da normativa vigente) che dovrà provvedere al saldo delle spese condominiali arretrate relative all'annualità in corso e a quella della precedente gestione, quantificate in € 2130 (da aggiornare in relazione alla data effettiva di vendita dell'immobile), pertanto si rimanda all'amministratore condominiale per le precisazioni del caso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 29/10/2018), con atto stipulato il 29/10/2018 a firma di Notaio ROSANNA RICCIARDI ai nn. 3194/2471 di repertorio, trascritto il 02/11/2018 a MILANO2 ai nn. 138752/90991

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA AUTENTICATO (fino al 18/11/2010)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2010 fino al 28/11/2018), con atto stipulato il 19/11/2010 a firma di Notaio CROCE FEDERICA ai nn. 3119/2305 di repertorio, trascritto il 01/12/2010 a MILANO2 ai nn. 147212/87060

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **P.E. 60/1966** e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO CONDOMINIALE, rilasciata il 27/08/1966 con il n. 3060 di protocollo, agibilità del 05/12/1968.

Si precisa che la pratica edilizia è stata richiesta all'Ufficio SUE del Comune di Cerro Maggiore mediante accesso atti del 23/09/2024; in data 29/10/2024 su richiesta mail dello scrivente (allegato 4) l'ufficiale comunale riscontrava che : "... quale aggiornamento della sua istanza le comunico che è stato richiesto il recupero della pratica edilizia in archivio comunale ma la stessa non è stata trovata nel fascicolo di riferimento; la ricerca verrà proseguita ed appena la documentazione sarà disponibile verrà informato..."; in data 27/11/2024 a seguito di ulteriore aggiornamento la pratica edilizia non risulta ancora rintracciata nell'archivio comunale e pertanto allo stato stato si presume PERSA; le valutazioni edilizie vengono eseguite SOLO SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE DISPONIBILE e dei riferimenti indicati nell'atto di compravendita (allegato 3); è stato contattato anche l'amministratore condominiale Geom. Sciortino che ha dichiarato di non possedere nel suo archivio la pratica edilizia condominiale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale indicato nella scheda catastale come "cucina" è stato trasformato in "camera da letto singola" e nel locale soggiorno è stato ricavato un angolo cottura.

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

Per quanto indicato nel paragrafo "conformità edilizia" l'irregolarità è riferita alla scheda catastale (allegato 2) e risulta sistemabile mediante il ripristino dello stato autorizzato riportando la "camera da letto" alla funzione di "cucina" e conseguente adeguamento impiantistico (a carico dell'acquirente qualora volesse sistemare la problematica).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la scheda catastale riporta nell'indirizzo (Via Cappuccini) il civico 17-27 mentre il civico corretto risulta essere il 25: si precisa inoltre che l'irregolarità edilizia riportata al paragrafo "conformità edilizia" non comporta obbligo di modifica della rendita catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale camera da letto singola si rileva la presenza di una caldaia a gas metano non stagna e la presenza a soffitto di tubazioni metalliche di gas metano; si presume, per quanto indicato nel paragrafo "conformità edilizia", che la problematica sia riferibile alla modifica non autorizzata del locale da "cucina" a "camera da letto".

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

L'IRREGOLARITÀ RISULTA NON SANABILE E SI RENDE NECESSARIO UN ADEGUAMENTO/SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO con onere a carico dell'acquirente.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni (elettrico/idrico-sanitario /riscaldamento/impianto gas metano)

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

Si avvisa l'acquirente che l'immobile viene venduto in assenza di certificazioni impiantistiche e che sarà a suo carico l'eventuale modifica/adeguamento normativo degli impianti finalizzato all'ottenimento delle relative certificazioni/dichiarazioni di conformità. Allo stato della presente relazione non è possibile definire il costo dell'adeguamento in quanto dipendente dagli esiti tecnici delle verifiche da parte di tecnici abilitati; la valutazione dell'immobile sconta una riduzione del prezzo per vendita in assenza di certificazioni impiantistiche.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DEI CAPPUCCINI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE VIA DEI CAPPUCCINI 25, della superficie commerciale di **66,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione al piano terzo in contesto condominiale provvisto di ascensore (non a norma disabili), oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 548 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA CAPPUCCINI 17-27, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - DELL'APPARTAMENTO N: enti comuni (vano scala), E: prospetto su cortile interno, S: proprietà di terzi, O: enti comuni (corridoio di piano) e proprietà di terzi - DEL VANO CANTINA N: corridoio comune di accesso, E: proprietà di terzi, S: terrapieno, O: proprietà di terzi

Si precisa che il numero civico effettivo risulta essere il 25

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta suddiviso in (dim. nette circa) :

- Ingresso / disimpegno (460x 150 cm)
- Soggiorno con angolo cottura (440x365 cm)
- Bagno (323x173 cm)
- Camera matrimoniale (450x384 cm)
- Camera singola (322x266 cm)
- Balcone

- Cantina

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE: pavimento in piastrelle di ceramica/gres per tutti i locali, murature e plafoni intonacati e tinteggiati di varie cromie; l'angolo cottura e il bagno presentano rivestimenti in piastrelle come meglio rappresentato nel rilievo fotografico (allegato 1). Riscaldamento condominiale con termosifoni a parete e caldaietta murale acs a gas metano posizionata all'interno della camera singola in cui si rilevano tubazioni metalliche a soffitto (presumibilmente di gas metano) valutate irregolari in relazione alla normativa vigente e con necessità di sostituzione/adeguamento impiantistico. Serramenti in PVC a doppio vetro con tapparelle in PVC. Complessivamente le finiture interne si valutano in sufficiente stato manutentivo nonostante la necessità di una manutenzione ordinaria e una ritinteggiatura dei locali; le parti comuni condominiali si valutano in sufficiente stato manutentivo nonostante l'obsolescenza delle finiture. Si rileva la presenza di un impianto di condizionamento a split con canaline esterne e motore localizzato sul balcone e dichiarato dalla proprietà non funzionante. In occasione del sopralluogo eseguito in data 28/10/2024 l'immobile è risultato privo di allaccio alla rete elettrica; si evidenzia che non è stato possibile visionare internamente la cantina in quanto la proprietà non risultava in possesso delle chiavi di accesso; dalle informazioni ricevute dalla proprietà la cantina utilizzata è congruente con quella rappresentata nella scheda catastale dell'appartamento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili	64,00	x	100 %	=	64,00
Balcone	5,00	x	25 %	=	1,25
Cantina	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	74,00				66,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Cerro Maggiore - centro urbano zona B1 - dati riferiti al primo semestre 2024 per abitazioni economiche - stato normale: range 900 - 1200 €/mq (media 1050)
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - abitazioni di fascia media - range 1184-1474 €/mq (media 1329)

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'appartamento, al contesto di appartenenza (condominio di edilizia economica in sufficiente stato manutentivo), lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1200. Si indica in € 85.000 il prezzo di vendita dell'unità immobiliare indicato nell'ultimo atto di compravendita allegato riferibile al 2018.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,75 x 1.200,00 = **80.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato).

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.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	appartamento	66,75	0,00	80.100,00	80.100,00
				80.100,00 €	80.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta suddivisibile in quanto unità minima residenziale.

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: **€. 80.100,00**

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: **€. 80.100,00**

Ulteriore riduzione del valore del 10% 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):	€. 8.010,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.100,00

data 29/11/2024

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi