



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 67/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Zara**

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
67/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BUSTO GAROLFO VIA MAGENTA 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile su tre livelli accessibile dalla piazza San Salvatore e dalla via Magenta tramite un cortile comune ad altre unità immobiliari.

Al piano terra si trova un locale soggiorno-cucina con piccolo bagno. Tramite una scala a chiocciola si accede al primo piano caratterizzato da un locale principale e un bagno. Al piano primo è possibile accedere anche da una scala comune esterna tramite il ballatoio. Tramite la stessa scala esterna e ballatoio è possibile accedere al secondo piano-sottotetto al rustico. L'appartamento si trova in condizioni manutentive non sufficienti. E' difforme dal punto di vista edilizio e catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2.57 M - P1 3.15 M - .Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 82,12 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 3, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord, piazza san salvatore, altra u.i., cortile comune, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.600,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/07/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è occupato dal debitore e dalla madre.

#### **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 24/05/2018 a firma di Ciancimino ai nn. 24908/9357 di repertorio, iscritta il 06/06/2018 a Milano 2 ai nn. 73819/12873, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 219.000,00.

Importo capitale: 109.500,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/03/2024 a Milano 2 ai nn. 29772/21322, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento del 23.02.2024 n 736/2024

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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2018),



con atto stipulato il 06/06/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 24907/9356 di repertorio, trascritto il 06/06/2018 a Milano 2 ai nn. 73818/48794

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (USUFRUTTO 1/1) ( fino al 05/04/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3-1/3-1/3 (1/1 USUFRUTTO), in forza di successione e accettazione (dal 05/04/2005 fino al 20/06/2006)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3-1/3-1/3, in forza di successione e accettazione (dal 20/06/2006 fino al 02/01/2016).

Dopo la morte di [REDACTED] (USUFRUTTUARIA) IL 20.06.2006

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9-1/9-1/9-1/3-1/3, in forza di successione e accettazione eredità (dal 02/01/2016 fino al 24/01/2018)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2018 fino al 24/05/2018), con atto stipulato il 24/01/2018 a firma di ciancimino ai nn. 24600/9077 di repertorio, trascritto il 08/02/2018 a Milano 2 ai nn. 16488/10713

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **32/18**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON INSTALLAZIONE SCALA INTERNA, presentata il 12/07/2018, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Sospesa il 17.07.2018 - integrata il 27.07.2018 - annullata il 19.09.2018

SCIA N. **42/18**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria con rifacimento facciata esterna e adeguamento impianti interni, presentata il 19/09/2018.

Parere favorevole

SCIA - VARIANTE ALLA SCIA 42/18 N. **46/18**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA FINITURA DI FACCIATA, presentata il 15/10/2018

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. Realizzazione della scala a chiocciola tra piano primo e piano secondo. Realizzazione di bagno al piano primo. Interventi indicati nella SCIA 32/18 annullata e non più autorizzati rispetto alle pratiche successive. Si rileva che l'altezza del piano terra è pari a 2.57 m e non 3.00 m come indicato nella pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e interventi necessari ai fini di poter dichiarare l'idoneità statica dell'immobile



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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario sanatoria edilizia: €2.500,00
- Oblazione minima: €1.000,00
- Idoneità statica: €2.000,00
- Eventuali interventi necessari per garantire l'idoneità statica al momento non quantificabili
- Eventuali interventi per portare l'altezza del piano terra ad un minimo di 2.70 m: demolizione pavimentazione: €5.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: stesse difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale a seguito di sanatoria edilizia: €300,00
- Diritti fissi: €50,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA MAGENTA 3

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO GAROLFO VIA MAGENTA 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile su tre livelli accessibile dalla piazza San Salvatore e dalla via Magenta tramite un cortile comune ad altre unità immobiliari.

Al piano terra si trova un locale soggiorno-cucina con piccolo bagno. Tramite una scala a chiocciola si accede al primo piano caratterizzato da un locale principale e un bagno. Al piano primo è possibile accedere anche da una scala comune esterna tramite il ballatoio. Tramite la stessa scala esterna e ballatoio è possibile accedere al secondo piano-sottotetto al rustico. L'appartamento si trova in condizioni manutentive non sufficienti. E' difforme dal punto di vista edilizio e catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2.57 M - P1 3.15 M - .Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 82,12 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 3, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da nord, piazza san salvatore, altra u.i., cortile comune, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie  
spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	30,00	x	100 %	=	30,00
Piano primo	30,00	x	100 %	=	30,00
Piano secondo	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata considerando il prezzo al metroquadrato di abitazioni simili site in centro a Busto Garolfo applicando successivamente i necessari coefficienti dovuti allo stato manutentivo dell'immobile. Abitazioni economiche in stato manutentivo normale rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da un minimo di € 900,00 al mq a un massimo di € 1.100,00 al mq. Abitazioni civili in stato manutentivo normale rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da un minimo di € 1.250,00 al mq a un massimo di € 1.350,00 al mq. Quindi in condizioni normali l'immobile oggetto di perizia, situato in zona centrale avrebbe un prezzo al metroquadrato pari a €  $(900,00+1.100,00+1.250,00+1.350,00)/4 = € 1.150,00$ .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 1.150,00 = **103.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Condizioni di manutenzione non sufficienti	-15.525,00
Interventi di manutenzione straordinaria/ strutturali	-15.525,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 72.450,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 72.450,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia entrate

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,00	0,00	72.450,00	72.450,00
				<b>72.450,00 €</b>	<b>72.450,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.850,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.600,00

### 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: €. 61.600,00

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.600,00

data 29/07/2024



il tecnico incaricato  
Chiara Zara

