



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV SRL

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Leonardo CRESPI**

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
52/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSCATE VIA DE AMICIS 20, della superficie commerciale di **156,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

#### Descrizione dell'immobile e dello stato dei luoghi

L'unità immobiliare oggetto di perizia, composta da un'abitazione e un box auto, è parte di un complesso residenziale di tipo "casa a corte lombarda", un edificio sviluppato su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato in Via De Amicis, 20, nel comune di Buscate (MI), in zona centrale e ben servita.

#### Caratteristiche costruttive dell'edificio

L'edificio, risalente presumibilmente agli inizi del Novecento, presenta una struttura portante in mattoni pieni e cemento armato, con solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile e, in parte, con rivestimenti ceramici. La copertura è in laterizio con struttura apparentemente in muratura e lattonerie in lamiera. L'aspetto generale dell'edificio risulta trascurato e in stato di conservazione mediocre.

#### Descrizione dell'appartamento

L'appartamento si sviluppa su due livelli:

- **Piano terra:** ingresso, cucina abitabile, soggiorno e bagno.
- **Piano primo:** tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone chiuso con una veranda.

I locali sono di dimensioni generose e presentano altezze comprese tra 2,94 e 3,05 metri, garantendo un'adeguata aerazione e illuminazione. Le finiture interne sono di tipo tradizionale e in genere in stato mediocre.

#### Stato di manutenzione e impianti

- **Stato di manutenzione:** Sia l'appartamento che le parti comuni si presentano in condizioni generali mediocri, con evidenti segni di usura e mancanza di manutenzione.
- **Impianti:** Tutti gli impianti (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario) sono presenti ma non funzionanti. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufe a pellet e termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è dotato di comandi Bi-Ticino e di impianto citofonico e TV.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di



294-305. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 80 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DE AMICIS EDMONDO n. 20, piano: T-1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 363, 362, 81, 89 (cortile comune), 86, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 900 ristrutturato nel 1989.

#### **A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA DE AMICIS EDMONDO n. 20, piano: T-1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 85, 80, 89 (cortile comune), 87, a.u.i.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>156,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.040,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.040,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.040,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]. L'appartamento risulta essere occupato [REDACTED], tuttavia l'assenza di utenze (luce e gas) e lo stato di abbandono suggeriscono che potrebbero non utilizzarlo come abitazione principale.

## **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 27/04/2007 a firma di Not. CIANCI Paola ai nn. 14120/9682 di repertorio, iscritta il 08/05/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 68193/17759, a favore di UNICREDIT Banca SpA, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro 380.000,00.

Importo capitale: euro 190.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/01/2024 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 432 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 16515, a favore di ITACA SPV srl, contro [REDACTED], derivante da 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: € 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di perizia, pur essendo inserito in un contesto condominiale, non dispone di alcuna gestione e/o amministrazione e le poche spese in comune vengono gestite autonomamente tra vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/04/2007), con atto stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio CIANCI Paola ai nn. 14119/9681 di repertorio, trascritto il 08/05/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 68192/36218

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/04/2007), con atto stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio CIANCI Paola ai nn. 14119/9681 di repertorio, trascritto il 08/05/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 68192/36218



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto ( fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 12/09/1968 a firma di Notaio GUIDI ai nn. 5997 di repertorio, trascritto il 12/10/1968 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 60779/45115

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Successione ( fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 28/04/1987 a firma di Notaio FAVUZZA ai nn. 42049/19120 di repertorio, registrato il 18/05/1987 a Gallarate ai nn. 2200/1, trascritto il 30/05/1988 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 42363/30713

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: fabbricato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente risultano essere state assentite due pratiche edilizie P.E. PO/71 DEL 28/12/1971 e P.E. 21/89 del 29/11/1989, per sistemazioni interne e realizzazione di servizio igienico; dispone di schede catastali, con data di presentazione del 10/02/1989.

Lo stato di fatto dei luoghi non è perfettamente coincidente con la documentazione catastale e urbanistica in particolare si riscontano le seguenti incongruenze:

**Servizio igienico:** La posizione o le dimensioni del bagno al piano terra non risultano essere riportate nella scheda catastale. La scheda catastale, quindi, non riflette accuratamente la situazione attuale dell'immobile. È necessario presentare una nuova scheda catastale che rappresenti correttamente la situazione attuale, in particolare per quanto riguarda il servizio igienico al piano terra.

**Chiusura del balcone:** È stata realizzata una chiusura del ballatoio al primo piano, trasformandolo in una sorta di veranda. **Assenza nei documenti:** Questa modifica non è presente nella documentazione edilizia originale (pratica edilizia di riferimento P.E. 21/89). **Abuso edilizio:** Di conseguenza, questa chiusura è considerata un abuso edilizio, in quanto è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni. Per regolarizzare la situazione, è necessario presentare una pratica di sanatoria all'ente competente (solitamente il Comune) o in alternativa va rimossa e smantellata.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **PO 71**, intestata a ██████████, per lavori di sistemazione locali abitazione, presentata il 21/12/1971 con il n. 154 di protocollo, rilasciata il 10/01/1972 con il n. 135/71 di protocollo

Concessione edilizia N. **21/89**, intestata a ██████████, per lavori di formazione di servizio igienico e sostituzione solaio in legno, presentata il 11/09/1989 con il n. 33 di protocollo, rilasciata il 24/10/1989 con il n. 21/89 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura del ballatoi (p.np 1°)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione pratica edilizia: €.2.000,00
- Sanzione amministrativa per abuso edilizio: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Bagno al piano terra non indicato in scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione e deposito nuova scheda planimetrica catastale.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

**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:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSCATE VIA DE AMICIS 20

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSCATE VIA DE AMICIS 20, della superficie commerciale di **156,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )



### Descrizione dell'immobile e dello stato dei luoghi

L'unità immobiliare oggetto di perizia, composta da un'abitazione e un box auto, è parte di un complesso residenziale di tipo "casa a corte lombarda", un edificio sviluppato su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato in Via De Amicis, 20, nel comune di Buscate (MI), in zona centrale e ben servita.

### Caratteristiche costruttive dell'edificio

L'edificio, risalente presumibilmente agli inizi del Novecento, presenta una struttura portante in mattoni pieni e cemento armato, con solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile e, in parte, con rivestimenti ceramici. La copertura è in laterizio con struttura apparentemente in muratura e lattonerie in lamiera. L'aspetto generale dell'edificio risulta trascurato e in stato di conservazione mediocre.

### Descrizione dell'appartamento

L'appartamento si sviluppa su due livelli:

- **Piano terra:** ingresso, cucina abitabile, soggiorno e bagno.
- **Piano primo:** tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone chiuso con una veranda.

I locali sono di dimensioni generose e presentano altezze comprese tra 2,94 e 3,05 metri, garantendo un'adeguata aerazione e illuminazione. Le finiture interne sono di tipo tradizionale e in genere in stato mediocre.

### Stato di manutenzione e impianti

- **Stato di manutenzione:** Sia l'appartamento che le parti comuni si presentano in condizioni generali mediocri, con evidenti segni di usura e mancanza di manutenzione.
- **Impianti:** Tutti gli impianti (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario) sono presenti ma non funzionanti. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufe a pellet e termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è dotato di comandi Bi-Ticino e di impianto citofonico e TV.

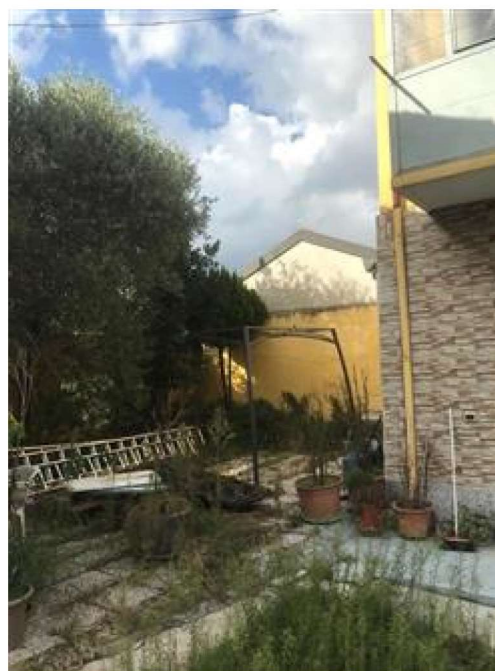
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 294-305. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 80 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DE AMICIS EDMONDO n. 20, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 363, 362, 81, 89 (cortile comune), 86, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 900 ristrutturato nel 1989.



*Abitazione**Area esterna scoperta di pertinenza**Accessorio box/ripostiglio*

#### 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 Gallarate, Busto A., Legnano, Rho, Milano, Novara.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





esposizione:

nella media



livello di piano:

panoramicità:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

mediocre



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

al di sotto della media



### Finiture interne

- **Pavimenti:** in ceramica nei vari ambienti.
- **Rivestimenti:** in ceramica nei bagni e in cucina.
- **Serramenti esterni:** in PVC con vetrocamera e avvolgibili in PVC.
- **Serramenti interni:** in legno, in pessimo stato.
- **Portoncino d'ingresso:** semi blindato, con serrature di sicurezza.

### Note aggiuntive:

- L'appartamento dispone di un'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva e di un box auto.
- Il balcone al piano primo è stato chiuso con una veranda prefabbricata.

### Considerazioni finali:

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione sia interni che esterni per migliorare le condizioni generali e adeguarlo agli standard abitativi attuali.



Soggiorno

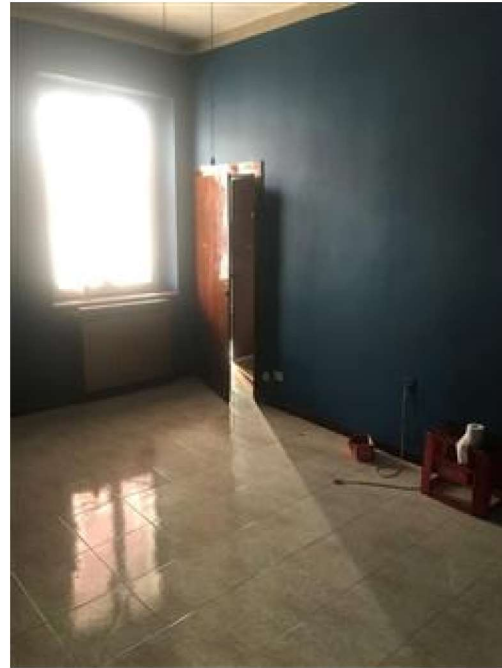


Cucina





Bagno



Camera letto P1°



Bagno P1°



Ballatoio P1°

CONSISTENZA:

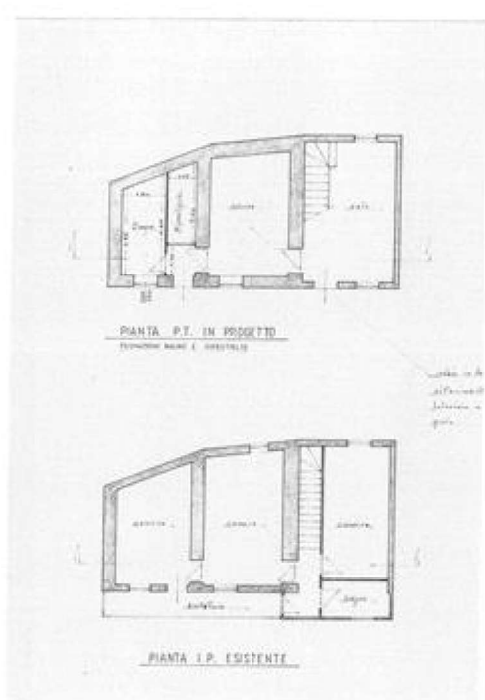
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Abitazione PT e P1°	150,00	x	100 %	=	150,00
Ballatoio P1°	9,26	x	30 %	=	2,78
Area di pertinenza esclusiva	40,24	x	10 %	=	4,02
<b>Totale:</b>	<b>199,50</b>				<b>156,80</b>

**ACCESSORI:****box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA DE AMICIS EDMONDO n. 20, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 85, 80, 89 (cortile comune), 87, a.u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto con vano ripostiglio soprastante	24,00	x	50 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>12,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



**Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione:** la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e di concessione edilizia tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della provincia di Milano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 1° sem. 2024**.

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Buscate zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO B1 per *Abitazioni civili* in stato conservativo *normale* da 800,00 a 1.200,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *minimo* di mercato di **€. 800,00 al mq commerciale**.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,80	x	800,00	=	<b>125.440,00</b>
Valore superficie accessori:	12,00	x	800,00	=	<b>9.600,00</b>
					<b>135.040,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 135.040,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 135.040,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione:** la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e di concessione edilizia tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della provincia di Milano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 1° sem. 2024**.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Milano

#### 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	156,80	12,00	135.040,00	135.040,00
				<b>135.040,00 €</b>	<b>135.040,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non si ritiene né utile né opportuno alcun frazionamento dell'immobile oggetto di perizia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.040,00**

**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: **€. 132.040,00**

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: **€. 132.040,00**

data 06/11/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Leonardo CRESPI

