



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

329/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SNAITECH S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Milton D'AMBRA

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. SALVATORE SIMONE TOMACCIO

CF: TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione, 15/A

telefono: 03311366164

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2022

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

A a BUSTO ARSIZIO via Mentana 7, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **117,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo, due box e cantina a piano interrato, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1998, sviluppato complessivamente su sei livelli fuori terra e uno interrato. Le unità immobiliari sono poste nella zona centrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 32231 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: 2, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 29/09/1999 in atti dal 29/09/1999 CLASSAMENTO VARIATO DALL'UFF. (n. 17520.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Affaccio su cortile comune, altra unità, affaccio su cortile comune, spazi comuni scale/ascensore.

A.1 box singolo, composto da -, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 32231 sub. 56 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1999 in atti dal 25/09/1999 FUS.FRAZ. VAR. DA AREA A FABBRICATO (n. G04791.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: altre unità, spazi comuni di accesso carraio, altra unità, spazi comuni scale/ascensori.

A.2 box singolo, composto da -, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 32231 sub. 57 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1999 in atti dal 25/09/1999 FUS.FRAZ. VAR. DA AREA A FABBRICATO (n. G04791.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: spazi comuni di accesso carraio, altre unità, spazi comuni scale/ascensori.

A.3 cantina, composto da -, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 33231 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 7,59 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1999 in atti dal 25/09/1999 FUS.FRAZ. VAR. DA AREA A FABBRICATO (n. G04791.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità, terrapieno, altra unità, spazi comuni di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,73 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 340.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 323.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.000,00
Data della valutazione:	30/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/12/2022 l'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

A deguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di affitto riferiti agli immobili oggetto di stima.

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** cancellata, stipulata il 06/11/2001 a firma di Notaio LEO ai nn. 79821 di repertorio, iscritta il 03/12/2001 a Milano 2 ai nn. 133354-31507, a favore di Intesabci Spa, contro derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 10.

Comunicazione n. 25715 del 21/12/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/11/2011. Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2015 a firma di Terrenghi Elena ai nn. 30094-9805 di repertorio, iscritta il 30/12/2015 a Milano 2 ai nn. 134169-24129, a favore di Cogetech Spa, contro derivante da Costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/09/2022 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 5520 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Milano 2 ai nn. 137967-93070, a favore di Snaitech Spa, contro derivante da Verbale 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:	€. 2.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.202,86
Millesimi condominiali:	35,436
Ulteriori avvertenze:	

Le informazioni riguardanti le spese condominiali sono state fornite dall'Amministratore Avv. Laura Gussoni, via Galilei n.7, 21052 Busto Arsizio (VA) - tel. 0331-324110 - avvlauragussoni@libero.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/01/2001), con atto stipulato il 06/11/2001 a firma di Notaio LEO ai nn. 79820 di repertorio, trascritto il 03/12/2001 a Milano 2 ai nn. 133353-82899

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 56 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Esecuzione Piano di Recupero n.26, presentata il 16/04/1996 con il n. 17219 di protocollo, rilasciata il 23/07/1996, agibilità del 06/03/2002 con il n. 59837 di protocollo.

VARIANTI: 56/96-1 del 04/10/1997 - 56/96-2 del 12/07/1999 AGIBILITA': ABITAZIONE sub.17 (interno n.10) rep.59837 del 06/03/2002 - PARTI COMUNI/AUTORIMESSE/CANTINE: rep.13867 del 09/05/2000 - rep.3795 del 02/05/2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.59 del 20/06/2013, l'immobile ricade in zona Sottozone B1/d - ambiti residenziali omogenei a densità alta (1,2 mq/mq)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MENTANA 7, FRAZIONE -, QUARTIERE - DI CUI AL PUNTO A

a BUSTO ARSIZIO via Mentana 7, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **117,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo, due box e cantina a piano interrato, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1998, sviluppato complessivamente su sei livelli fuori terra e uno interrato. Le unità immobiliari sono poste nella zona centrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 32231 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: 2, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 29/09/1999 in atti dal 29/09/1999 CLASSAMENTO VARIATO DALL'UFF. (n. 17520.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Affaccio su cortile comune, altra unità, affaccio su cortile comune, spazi comuni scale/ascensore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆

cancello: Condominiale realizzato in Metallo con apertura Automatica

infissi esterni: Finestre/Porte-finestre realizzati in Alluminio e vetrocamera

pareti esterne: costruite in muratura intonacata e tinteggiata

pavimentazione esterna: realizzata in Condominiale: Gres di ceramica/Elementi autobloccanti/Verde piantumato

pavimentazione interna: realizzata in Condominiale: Granito/Cemento a PS1

pavimentazione esterna: realizzata in Abitazione/Balconi: Gres di ceramica

pavimentazione interna: realizzata in Abitazione: Parquet / Gres di ceramica per pavimenti/rivestimenti bagni

Degli Impianti:

ascensore: Condominiale conformità: Ascensore n.G44546 del 15/09/1999 - n.G44547 del 15/09/1999 - n.G44548 del 15/09/1999

citofonico: Condominiale

condizionamento: Autonomo con diffusori in Elementi split con unità esterna conformità: Non fornite/reperite

elettrico: Sottotraccia conformità: Non fornite/reperite

gas: Autonomo con alimentazione a Metano

termico: Autonomo con alimentazione in Caldaia a metano i diffusori sono in Termosifoni in alluminio conformità: Riscaldamento/Sanitario/Linea gas metano 05/11/1999

elettrico: Parti comuni conformità: Elettrico Parti Comuni del 29/10/1999

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
Ripostiglio/Vano caldaia	3,00	x	50 %	=	1,50
Balcone 1	27,00	x	30 %	=	8,10
Balcone 2	8,00	x	30 %	=	2,40
Balcone 3	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	146,00				117,90

ACCESSORI:

box singolo, composto da -, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 32231 sub. 56 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1999 in atti dal 25/09/1999 FUS.FRAZ. VAR. DA AREA A FABBRICATO (n. G04791.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: altre unità, spazi comuni di accesso carraio, altra unità, spazi comuni scale/ascensori.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,40	x	50 %	=	8,20
Totale:	16,40				8,20

box singolo, composto da -, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 32231 sub. 57 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1999 in atti dal 25/09/1999 FUS.FRAZ. VAR. DA AREA A FABBRICATO (n. G04791.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: spazi comuni di accesso carraio, altre unità, spazi comuni scale/ascensori.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	17,10	x	50 %	=	8,55
Totale:	17,10				8,55

cantina, composto da -, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 33231 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 7,59 Euro, indirizzo catastale: via Mentana n.7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 25/09/1999 in atti dal 25/09/1999 FUS.FRAZ. VAR. DA AREA A FABBRICATO (n. G04791.1/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità, terrapieno, altra unità, spazi comuni di accesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	3,90	x	25 %	=	0,98
Totale:	3,90				0,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **340.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 340.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 340.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A corpo, sulla base di analisi di offerte immobiliari sul mercato locale e verifica osservatori immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Internet

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		117,90	17,73	340.000,00	340.000,00
				340.000,00 €	340.000,00 €

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: **€. 340.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 17.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 323.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.202,86
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.797,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.000,00

data 30/03/2023

il tecnico incaricato
Arch. SALVATORE SIMONE TOMACCIO