



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

301/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2024

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
301/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via San Carlo Borromeo 8, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **84,40** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in questione si trova all'interno di un complesso di case a corte, disposta su unico piano (terreno), con accesso carraio da Vi San Carlo Borromeo n. 8 con area cortilizia interna in comune. Il tutto situato nel nucleo storico di Sacconago (frazione a sud di Busto A.), completamente urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato originario – edificato prima del 1967 – presumibilmente ad inizio '900, venne ristrutturato negli anni 1980/90, dispone di una struttura portante mista in c.a. e murature di laterizio, i solai sono di tipo misto in latero-cemento. Le murature esternamente sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato. L'aspetto architettonico dell'edificio risulta trascurato e nel complesso appare in stato dimesso e con scarsa manutenzione conservativa.

Dal punto di vista urbanistico, la zona in questione (centrale) è dotata di ogni tipo di servizio di interesse generale quali: attività commerciali, banche, scuole, negozi, uffici ecc.. Busto A. dispone inoltre di una stazione ferroviaria sulla linea che collega Milano/Malpensa e Domodossola; Tutto quanto sopra evidenziato, comporta una valorizzazione complessiva della zona e conseguentemente dell'immobile in questione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 305. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 58 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO BORROMEO n. 8, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: Cortile comune, a.u.i, Via San Carlo, vicolo privato, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 61.500,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.500,00

Data della valutazione: 01/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 23/10/2023 ha avuto luogo l'accesso all'unità immobiliare, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. In tale data, alla presenza dell'esecutata e del Custode Giudiziario (GVGI), sono state effettuate le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici, per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

L'alloggio risulta essere regolarmente abitato dagli esecutati, le utenze di luce acqua e gas risultava attivano regolarmente attive.

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 23/05/2006 a firma di Dott. SORGATO Antonio ai nn. 70631/11267 di repertorio, registrata il 31/05/2006 a Busto Arsizio ai nn. 2537-1T, iscritta il 01/06/2006 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 84411/19501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/09/2023 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 125924/88029, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. SA Fg. 8 Map. 58 sub. 23

pignoramento, trascritta il 07/07/2020 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 70234/43490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. SA Fg. 8 Map. 58 sub. 23

pignoramento, trascritta il 20/12/2011 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 145027/89350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. SA Fg. 8 Map. 58 sub. 23

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:

Non esiste alcuna gestione di tipo *condominiale* e le spese generali vengono gestite in autonomia da ciascun condomino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 28/07/1998 a firma di Notaio LA PORTA UBALDO ai nn. 4115/1955 di repertorio, trascritto il 30/07/1998 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 64617/46610

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 28/07/1998 a firma di Notaio LA PORTA UBALDO ai nn. 4115/1955 di repertorio, trascritto il 30/07/1998 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 64617/46610

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), tuttavia risultano essere state apportate piccole modifiche interne che possano incidere sul titolo edilizio. L'alloggio dispone di scheda catastale, con data di presentazione del

14/03/1992 prot. 4409, non perfettamente coincidente con lo stato di fatto dei luoghi.

Per tanto, in considerazione di tali risponderne, si ritiene che tale immobile non sia conforme alle disposizioni edilizie e necessita di pratica edilizia di sanatoria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tavolato di partizione interna per la realizzazione di un piccolo vano ricavato nel corridoio notte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per diversa ripartizione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per pratica edilizia di sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale esistente non coincidente con lo stato di fatto dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova scheda catastale successivamente all'adempimento di cui all'istanza di sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione e deposito nuova scheda planimetrica catastale.: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a scheda catastale

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 BUSTO ARSIZIO VIA SAN CARLO BORROMEO 8, FRAZIONE
SACCONAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via San Carlo Borromeo 8, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **84,40** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in questione si trova all'interno di un complesso di case a corte, disposta su unico piano (terreno), con accesso carraio da Vi San Carlo Borromeo n. 8 con area cortilizia interna in comune. Il tutto situato nel nucleo storico di Sacconago (frazione a sud di Busto A.), completamente urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato originario – edificato prima del 1967 – presumibilmente ad inizio '900, venne ristrutturato negli anni 1980/90, dispone di una struttura portante mista in c.a. e murature di laterizio, i solai sono di tipo misto in latero-cemento. Le murature esternamente sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato. L'aspetto architettonico dell'edificio risulta trascurato e nel complesso appare in stato dimesso e con scarsa manutenzione conservativa.

Dal punto di vista urbanistico, la zona in questione (centrale) è dotata di ogni tipo di servizio di interesse generale quali: attività commerciali, banche, scuole, negozi, uffici ecc.. Busto A. dispone inoltre di una stazione ferroviaria sulla linea che collega Milano/Malpensa e Domodossola; Tutto quanto sopra evidenziato, comporta una valorizzazione complessiva della zona e conseguentemente dell'immobile in questione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 305. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 58 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO BORROMEO n. 8, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: Cortile comune, a.u.i, Via San Carlo, vicolo privato, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche delle unità immobiliari.

Per quanto all'appartamento in questione, si sviluppa al piano terreno; nel complesso condominiale di cui sopra costituito da più u.i.. Il complesso (senza denominazione), non risulta essere ne gestito ne amministrato e le poche spese comuni vengono gestite in autonomia tra i proprietari residenti.

L'alloggio accessibile dal cortile comune, dispone di un locale ad uso cucina, due locali (camere da letto), un ripostiglio, un servizio igienico, oltre ad un piccolo vano adibito a camera da letto (di cui non vi è rispondenza sulla scheda catastale).

Locali internamente sono alti mt. 3,00 e risultano essere sufficientemente areati ed illuminati.

I tavolati interni sono in muratura di laterizio rifiniti a gesso, il tutto appare in normale stato conservativo. I serramenti esterni sono in legno naturale con vetro camera, avvolgibili esterni in pvc e inferiate di sicurezza; i davanzali delle finestre e porte esterne sono in lastre pietra naturale lucida

(granito).

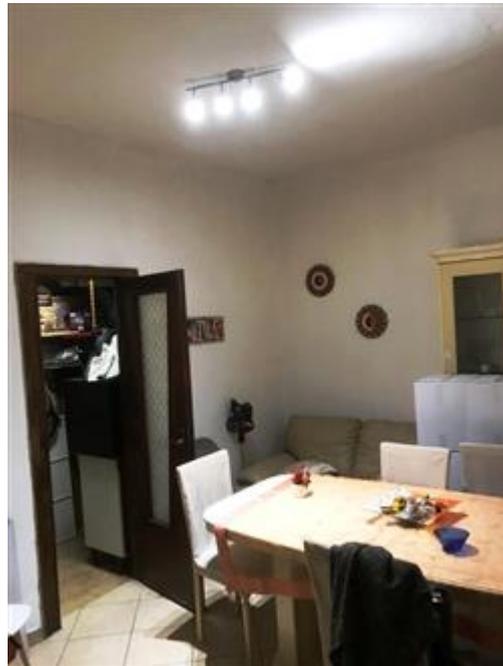
Le porte interne, in legno tamburato di qualità corrente. Il portoncino d'ingresso in legno tamburato rinforzato, risulta essere dotato di una serratura con chiave di sicurezza e spioncino.

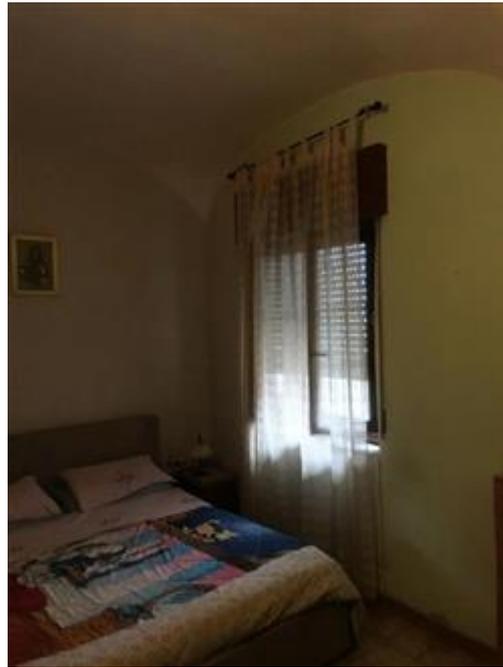
I pavimenti sono in ceramica ed in alcuni locali sono ceramica, nel bagno e nel cucinotto i rivestimenti sono ceramici.

Tutti gli impianti tecnici elettrico e idro-sanitario sono funzionanti ed all'apparenza a norma.

L'abitazione dispone di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con termosifoni in ghisa verniciati con condotte sottotraccia, l'impianto risulta dotato di caldaia murale (gas) - apparentemente funzionante e a norma - con produzione integrata di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, con linee sottotraccia, dispone di comandi tipo BiTicino, l'appartamento dispone inoltre di impianto di ricezione TV, il tutto presumibilmente a norma di legge.

Il bagno, completo di vasca da bagno, box doccia e sanitari in ceramica smaltati bianchi con rubinetterie monocomando di tipo corrente.





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 p. terreno	84,40	x	100 %	=	84,40
Totale:	84,40				84,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Busto Arsizio

zona *Periferica/LOC.TA SACCONAGO – D2* per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *NORMALE* dai 610,00 a 890,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *intemedio* di mercato di **€. 750,00** al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,40 x 750,00 = **63.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.300,00**

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 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 VARESE riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al I° sem. 2023**.

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

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	84,40	0,00	63.300,00	63.300,00
				63.300,00 €	63.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene ne utile ne opportuno alcun frazionamento del bene oggetto di perizia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.500,00
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:	€. 61.500,00
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:	€. 61.500,00

data 01/02/2024

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI