



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

254/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO CICERONE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF: PZZGRI72L08B300X
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97
telefono: 0331322770
fax: 0331322770
email: arch_pozzati@libero.it
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
254/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Cicerone 1, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, inserito in una tipica casa a corte degli anni '50.

E' identificato a livello edilizio come monolocale; è costituito da un locale giorno/notte di dimensioni rettangolari di 4.85x4.45 da cui si ritaglia un ingresso schermato da una parete a L. Abbiamo poi un disimpegno di 1.95x1.56 che porta ad un ampio bagno di forma a L con lato lungo di 3.70 e corto di 2.81 (si veda in merito la planimetria allegata da cui si evince la conformazione dei locali). Dal medesimo disimpegno si arriva al locale definito stiro/ripostiglio di dimensioni 3.60x3.23 che porta ad un ulteriore ripostiglio di dimens. 2.33 x 1.86. Si precisa come l'utilizzo dei locali debba essere conforme al R.L.I soprattutto in riferimento ai R.A.I. (Rapporti Areanti ed Illuminanti).

Il monolocale si affaccia su un cortile comune pavimentato in autobloccanti da cui ha diretto accesso.

L'accesso pedonale e carraio del complesso residenziale avviene dalla Via Cicerone al civico n.1. Non è possibile parcheggiare nel cortile comune; rimane l'accesso carraio solo per il carico/scarico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un condominio costituito da 3 piani fuoriterza e con una dozzina di altri appartamenti

I serramenti esterni sono in pvc bianco con scuri in alluminio; stato di conservazione buono.

Le porte interne sono in legno tamburate ad anta cieca di buona fattura.

L'impianto termico è a radiatori in alluminio con caldaia funzionante a metano posta in apposita nicchia collocata all'esterno alla sinistra della porta d'ingresso

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie living (similare)

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di conservazione è di buona fattura; tutti in ceramica; soglie in serizzo lucido.

Si segnala che all'epoca del sopralluogo lo scarico della cucina non era funzionante perchè otturato (la ricerca del guasto non era stata ancora risolta dall'occupante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 357. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 5769 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Cicerone n.1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di trasferimento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.720,38
Data della valutazione:	21/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 07/11/2022 a Milano 2 ai nn. 156501/31819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5335,81

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/11/2023 a MILANO 2 ai nn. 156502/31820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 3979,19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 , trascritta il 03/08/2023 a Milano ai nn. 112903/79552, a

favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziale

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 insolte alla data della perizia:	€. 3.779,62

Ulteriori avvertenze:

L'importo relativo alle spese condominiali non pagate alla data di redazione di questa perizia è di complessivi € 13.324,86 di cui 1.306,06 relative all'ultimo esercizio. Per le spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia la cifra verbalizzata pari a 3.779,62 € fa riferimento agli ultimi 2 esercizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento Tribunale di Busto Arsizio (dal 10/04/2017), con atto stipulato il 10/04/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9626/2017 di repertorio, trascritto il 21/04/2017 a Milano 2 ai nn. 47516/30828

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PdC N. **47/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero sottotetto, presentata il 29/03/2005, rilasciata il 16/03/2009.

Recupero sottotetto

DIA N. **45/07 L.E.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria Piano Terra e Piano Primo, presentata il 25/05/2007

DIA N. **287-08 L.E.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio d'uso porzione affaccio su strada, presentata il 07/08/2008 con il n. 51382 di protocollo, rilasciata il 27/01/2011.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di immobile con affaccio su Via Cicerone

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi come risulta dall'ultima pratica agli atti che è la P.E. n. 287-08 L.E è lievemente differente sia nella consistenza dei locali che in alcuni dettagli come la posizione delle porte interne. Abbiamo per esempio la dimensione della zona giorno/notte di 4.85x4.45 anziché 4.57x4.49 (agli atti), della stireria/ripostiglio di 3.23x3.61 anziché 3.10x3.61 del ripostiglio di 2.33x1.85 anziché 1.80x1.80. Anche il bagno è leggermente più grande di quanto rappresentato graficamente agli atti. Si precisa come tale pratica edilizia (DIA n.287/08) non sia nello specifico la pratica che ha autorizzato la manutenzione straordinaria dell'unità oggetto di pignoramento ma che interessando il compendio ne ha riportato il dettaglio. In pratica edilizia è indicata un'altezza di 375 cm, in scheda catastale di 3.70 cm; in realtà è di 3.56 cm.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Sanatoria edilizia con pagamento oblazione: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento alla dimensione dei locali ed al posizionamento delle porte, per una perfetta corrispondenza è necessario provvedere a nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CICERONE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Cicerone 1, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, inserito in una

tipica casa a corte degli anni '50.

E' identificato a livello edilizio come monolocale; è costituito da un locale giorno/notte di dimensioni rettangolari di 4.85x4.45 da cui si ritaglia un ingresso schermato da una parete a L. Abbiamo poi un disimpegno di 1.95x1.56 che porta ad un ampio bagno di forma a L con lato lungo di 3.70 e corto di 2.81 (si veda in merito la planimetria allegata da cui si evince la conformazione dei locali). Dal medesimo disimpegno si arriva al locale definito stirovia/ripostiglio di dimensioni 3.60x3.23 che porta ad un ulteriore ripostiglio di dimens. 2.33 x 1.86. Si precisa come l'utilizzo dei locali debba essere conforme al R.L.I soprattutto in riferimento ai R.A.I. (Rapporti Areanti ed Illuminanti).

Il monolocale si affaccia su un cortile comune pavimentato in autobloccanti da cui ha diretto accesso.

L'accesso pedonale e carraio del complesso residenziale avviene dalla Via Cicerone al civico n.1. Non è possibile parcheggiare nel cortile comune; rimane l'accesso carraio solo per il carico/scarico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un condominio costituito da 3 piani fuoriterza e con una dozzina di altri appartamenti

I serramenti esterni sono in pvc bianco con scuri in alluminio; stato di conservazione buono.

Le porte interne sono in legno tamburate ad anta cieca di buona fattura.

L'impianto termico è a radiatori in alluminio con caldaia funzionante a metano posta in apposita nicchia collocata all'esterno alla sinistra della porta d'ingresso

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie living (similare)

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

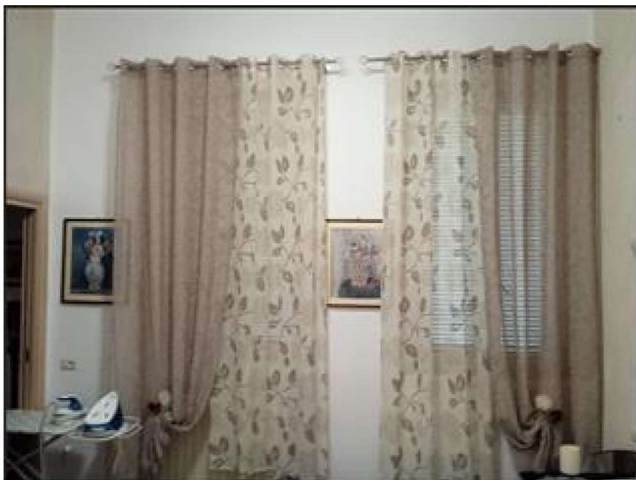
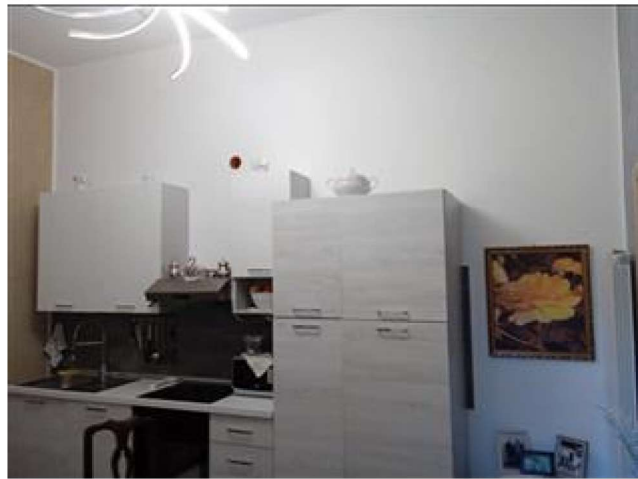
Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di conservazione è di buona fattura; tutti in ceramica; soglie in scizzo lucido.

Si segnala che all'epoca del sopralluogo lo scarico della cucina non era funzionante perchè otturato (la ricerca del guasto non era stata ancora risolta dall'occupante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 357. Identificazione catastale:

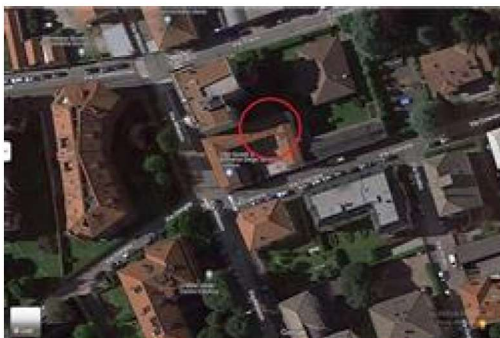
- foglio 22 particella 5769 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Cicerone n.1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di trasferimento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km
autobus distante 200 mt
autostrada distante 5 km
ferrovia distante 1 km

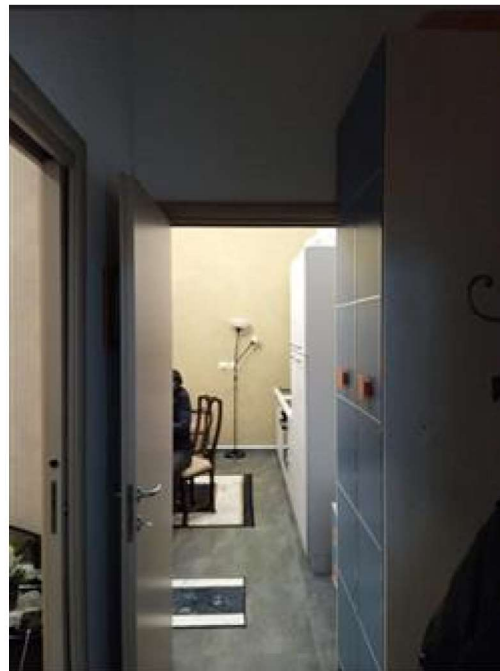


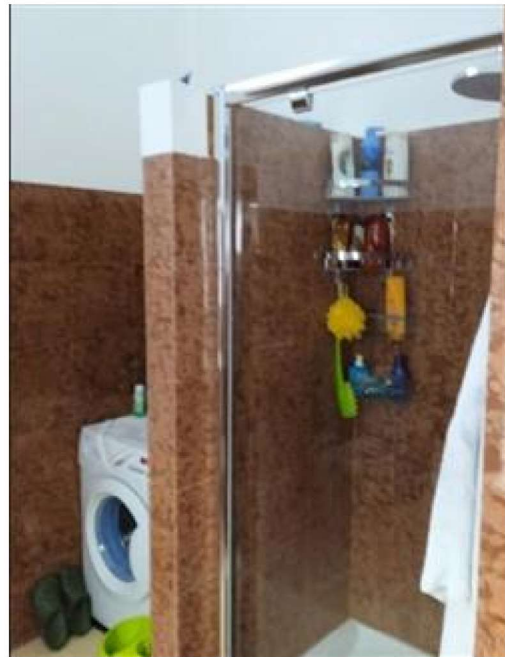
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



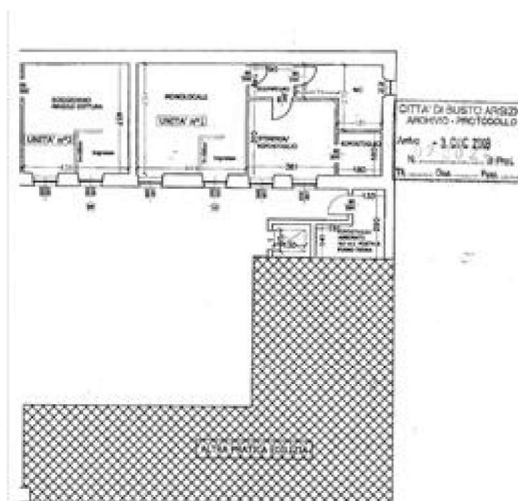


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 1.150,00 = **69.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Vares

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	60,00	0,00	69.000,00	69.000,00

	69.000,00 €	69.000,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.500,00

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: €. 62.500,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 3.779,62

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.720,38

data 21/11/2023

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati