



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PARINI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I
con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A
telefono: 0331504063
fax: 0331504063
email: cirobenvenuti@libero.it
PEC: benvenuti.9546@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
222/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO via G. Parini 16, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento con cantina in edificio residenziale mutipiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 134 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PARINI n. 17, piano: Scala 2 Piano T - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento: AUI, vano scala comune, affaccio su cortile comune su 3 lati; - cantina corridoio comune, AUI, terrapieno, AUI.

L'U.I. è identificata come posta al PT-5 in via G. Parini 17 a Busto Garolfo, tuttavia sia la planimetria catastale (All.02c) che l'atto di provenienza (All.01a) identificano l'U.I. come sita a piano 1-T (piano primo appartamento, piano T cantina. Dal sopralluogo risulta via G. Parini 16. A tutto il 03.07.2024 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 2024) l'U.I. risulta intestata (al catasto) a Francesco Marini (padre dell'esecutato deceduto in data 28.01.2020), e non ad Enrico Marini (esecutato). La successione non è stata presentata. Risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto una sentenza del Tribunale (All.01b) ha dichiarato Marini Enrico erede (All.03d - Sezione D della tras 11487).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.112,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.756,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.508,70
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I residenti nell'U.I. di cui all'oggetto risultano: Marini Enrico (esecutato), Zitolo Riccardo, Zitolo Cosimo (All.05).

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, stipulata il 09/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2777 di repertorio, iscritta il 03/09/2019 a MILANO 2 ai nn. 111954/20976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 17356,34.

Importo capitale: 10885,39.

La formalità è riferita solamente a Comune di BUSTO GAROLFO, Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27.

Marini Francesco (padre) è deceduto in data 28.01.2020. Marini Enrico (figlio) ha accettato eredità (all.03d).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3876 di repertorio, trascritta il 03/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 89873/64278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune BUSTO GAROLFO Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27.

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:	€. 1.398,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.248,18
Millesimi condominiali:	42,44

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita eredità (dal 01/01/2024), con atto stipulato il 01/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3753 di repertorio, trascritto il 09/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 16122/11487.

Il titolo è riferito solamente a Comune BUSTO GAROLFO Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27..

MARINI ENRICO HA ACCETTATO L'EREDITA' DEL SUO GENITORE, MARINI FRANCESCO, DECEDUTO IL 28/01/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/11/2011 fino al 28/01/2020), con atto stipulato il 15/11/2011 a firma di Dott. P. Sormani ai nn. 382270/84142 di repertorio, registrato il 22/11/2011 a Milano 1 ai nn. 49588, trascritto il 22/11/2011 a Milano 2 ai nn. 132909/81401.

Il titolo è riferito solamente a Comune BUSTO GAROLFO Catasto FABBRICATI Fg.18 Mapp.134 Sub.27..

MARINI ENRICO HA ACCETTATO L'EREDITA' DEL SUO GENITORE, MARINI FRANCESCO , DECEDUTO IL 28/01/2020

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **291/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione condominio di 20 appartamenti, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 291/1968 di protocollo, agibilità del 05/03/1971

Nulla Osta N. **54/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione, presentata il 08/03/1971 con il n. 54/1971 di protocollo, rilasciata il 25/03/1971

Concessione Edilizia N. **274/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 05/03/1993, rilasciata il 07/05/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 17/11/2023, l'immobile ricade in

zona Ambito a carattere prevalentemente residenziale NdP scheda 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di Attuazione-Scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica divisori interni a piano seminterrato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria dello stato rilevato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia per sanatoria opere realizzate in difformità al titolo abilitativo.:
€2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a All'U.I. di cui all'oggetto limitatamente al vano cantina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA G. PARINI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO via G. Parini 16, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con cantina in edificio residenziale mutipiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 134 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PARINI n. 17, piano: Scala 2 Piano T - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento: AUI, vano scala comune, affaccio su cortile comune su 3 lati; - cantina corridoio comune, AUI, terrapieno, AUI.

L'U.I. è identificata come posta al PT-5 in via G. Parini 17 a Busto Garolfo, tuttavia sia la planimetria catastale (All.02c) che l'atto di provenienza (All.01a) identificano l'U.I. come sita a piano 1-T (piano primo appartamento, piano T cantina. Dal sopralluogo risulta via G. Parini 16. A tutto il 03.07.2024 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 2024)

l'U.I. risulta intestata (al catasto) a Francesco Marini (padre dell'esecutato deceduto in data 28.01.2020), e non ad Enrico Marini (esecutato). La successione non è stata presentata. Risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto una sentenza del Tribunale (All.01b) ha dichiarato Marini Enrico erede (All.03d - Sezione D della tras 11487).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

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 Legnano, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Castello di Legnano, Parco del Ticino..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con cantina in edificio residenziale mutipiano in zona centrale Comune di Busto Garolfo.

Consistenza: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, n.2 balconi a piano 1 affaccio sud; cantina a piano T.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Marmette in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa al di sotto della media 

citofonico: al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento con pavimentazione in klinker nella media 

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
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	80,00				72,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: siti internet agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.455,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.310,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: appartamento
Indirizzo: zona centrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2023
Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,75 x 950,00 = **69.112,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.112,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.112,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese/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	72,75	0,00	69.112,50	69.112,50
				69.112,50 €	69.112,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.112,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.355,63**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.756,88**

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: **€. 15.248,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.508,70**

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti