



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**25/2023**

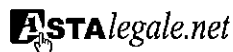
PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:  
-----

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 06/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Luigi Giovanni Caprioli**

CF:CPRLGV70M06B300E

con studio in SOLBIATE OLONA (VA) PIAZZA MARCONI 6

telefono: 0331376779

fax: 0331643952

email: studiocaprioli@libero.it

PEC: luigi.giovanni.caprioli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MAGNAGO Via Nobile della Croce 2, della superficie commerciale di 98,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare con cantina inserita in un complesso condominiale denominato Condominio Nobile della Croce, ubicato in Via Nobile della Croce n. 2 (ang. Via San Gaetano), strada secondaria con limitata possibilità di parcheggio nelle vicinanze e lungo la medesima via. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica, ognuno a tre piani fuori terra oltre a seminterrato per cantine, spazi comuni e locali contatori ed autorimesse.

L'appartamento in questione è collocato al piano secondo con accesso mediante scala interna al piano terzo (dest. sgombero/ripostiglio). Esso è composto da un unico vano oltre a disimpegno, servizio igienico e balcone.

A piano terzo, trova collocazione ulteriore servizio igienico e locale utilizzato come camera da letto, oltre a terrazzo di medie dimensioni.

Finiture: portoncino di sicurezza all'ingresso, serramenti in PVC doppio vetro con persiane, pavimenti in monocottura di ceramica, radiatori in alluminio alimentati da caldaia autonoma anche per il riscaldamento del piano superiore. Il servizio igienico a piano secondo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, con attacchi lavatrice nell'antibagno; le pareti sono piastrelate fino a m 2,00; il servizio igienico a piano terzo è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia; le pareti sono piastrelate fino a m 2,00 dotato di aerazione forzata per la ventilazione. Complessivamente in buono stato di manutenzione. Gli impianti: elettrico sottotraccia dotato di salvavita; idrotermosanitario sottotraccia; si ritengono conformi alla normativa vigente.

La palazzina e tutti gli alloggi sono stati oggetto di intervento di efficientamento energetico e quindi tutte le finiture esterne (serramenti, oscuranti, facciate, isolamento a cappotto) sono attuali e risalenti all'anno 2022.

Si precisa che gli ambienti del piano terzo pur essendo autorizzati come "sgombero" vengono utilizzati come camera da letto e servizio igienico, con tutte le finiture e dotazioni impiantistiche che questi ambienti richiedono e comunque della stessa tipologia degli ambienti abitabili del piano secondo. Sono state inoltre riscontrate difformità, sempre a piano terzo, riguardanti, oltre che l'utilizzazione, anche la compartimentazione interna. L'eventuale sanabilità, non avendo comunque i requisiti igienico sanitari (altezza, superficie minima, aerazione, ecc.) dovrà essere limitata alla sola diversa distribuzione interna e non al cambio di destinazione d'uso (sgombero/camera da letto).

Cantina: pavimentazione in battuto di cemento, pareti in calcestruzzo armato a vista non intonacate, porta in metallo e dotata di impianto elettrico essenziale.

Le autorimesse, comunicanti per mancanza di parete divisoria, sono dotate di porta basculante in metallo, pareti in blocchetti di cemento non intonacati, impianto elettrico essenziale, sufficienti per il ricovero di due autovetture di medie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 225 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce, piano: 2-3, intestato a

Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su area di pertinenza

dell'unità sub. 2, altra u.i. sub. 8, altra u.i. sub. 13, vano scala comune e prospetto su cortile comune sub. 1 del sottotetto, da nord in senso orario: prospetto su area di pertinenza dell'unità sub. 2, tetto sovrastante l'unità sub. 8, unità al sub. 13, unità sub. 11 e prospetto su cortile comune sub. 1.

dati aggiornati con Docfa Variazione del 12.05.2023 n. MI0190083/2023

- foglio 19 particella 225 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,34 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce n. 2, piano: S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno su due lati, cantina sub 13, corridoio comune sub 1.

dati aggiornati con Docfa Variazione del 12.05.2023 n. MI0190083/2023

- foglio 19 particella 225 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce, piano: S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: corridoio di accesso comune alle autorimesse, altra u.i., terrapieno, altra u.i..

- foglio 19 particella 225 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce, piano: S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: corridoio di accesso alle autorimesse, altra u.i., terrapieno, altra u.i..

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | 98,34 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | €. 114.652,00        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 108.919,40        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | €. 108.919,40        |
| Data della valutazione:   | 06/09/2023           |

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

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

Come risulta da certificato contestuale di famiglia e residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Magnago.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalla visura ipotecaria aggiornata al 23.03.2023

### 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** attiva, stipulata il 05/03/2008 a firma di Notaio *[redacted]* ai nn. 19538/10442 di repertorio, iscritta il 10/03/2008 a Milano II ai nn. 32085/7621, a favore di *[redacted]*

Importo ipoteca: 114'000,00.

Importo capitale: 76'000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

### **4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, stipulata il 16/01/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 8439 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano II ai nn. 12715/8374, a favore di *[redacted]*

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:                      | <b>€. 650,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 149,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b>   |
| Millesimi condominiali:   | <b>64,150</b>    |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*[redacted]* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 05/03/2008), con atto stipulato il 05/03/2008 a firma di Notaio *[redacted]* ai nn. 19537/10441 di repertorio, trascritto il 10/03/2008 a Milano II ai nn. 32084/17347

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*[redacted]* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 05/03/2008), con atto stipulato il 20/05/1994 a firma di Notaio *[redacted]* ai nn. 70968 di repertorio, registrato il 06/06/1994 a Legnano ai nn. 1006, trascritto il 15/06/1994 a Milano II ai nn. 53307/32577

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 55/90 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE, rilasciata il 16/11/1990, agibilità del 16/12/1994 con il n. 55/90 di protocollo

CILAS N. 136/22, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, presentata il 08/06/2022 con il n. 2790/22 di protocollo.  
Si precisa che alla data odierna tale pratica edilizia risulta ancora in corso per imminente ultimazione lavori.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni e diverso utilizzo piano terzo sottotetto; mancanza parete divisoria tra le due autorimesse (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e Diritti Segreteria Comune: € 1.100,00
- Spese tecniche per pratica edilizia: € 1.200,00
- Rimozione arredi ed elementi sanitari: € 700,00
- Realizzazione parete divisoria autorimesse: € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Presentazione pratica in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e rimozione arredi ed apparecchi sanitari nel bagno in sottotetto per ripristino utilizzo ad uso ripostiglio come da pratica edilizia. Realizzazione parete divisoria tra le due autorimesse in blocchetti di calcestruzzo non intonacati. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità consolidata a seguito di pratica di aggiornamento a firma del sottoscritto CTU a seguito di autorizzazione del G.E. per appartamento e cantina. Autorimesse già conformi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGNAGO VIA NOBILE DELLA CROCE 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO Via Nobile della Croce 2, della superficie commerciale di **98,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di unità immobiliare con cantina inserita in un complesso condominiale denominato Condominio Nobile della Croce, ubicato in Via Nobile della Croce n. 2 (ang. Via San Gaetano), strada secondaria con limitata possibilità di parcheggio nelle vicinanze e lungo la medesima via. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica, ognuno a tre piani fuori terra oltre a seminterrato per cantine, spazi comuni e locali contatori ed autorimesse.

L'appartamento in questione è collocato al piano secondo con accesso mediante scala interna al piano terzo (dest. sgombero/ripostiglio). Esso è composto da un unico vano oltre a disimpegno, servizio igienico e balcone.

A piano terzo, trova collocazione ulteriore servizio igienico e locale utilizzato come camera da letto, oltre a terrazzo di medie dimensioni.

Finiture: portoncino di sicurezza all'ingresso, serramenti in PVC doppio vetro con persiane, pavimenti in monocottura di ceramica, radiatori in alluminio alimentati da caldaia autonoma anche per il riscaldamento del piano superiore. Il servizio igienico a piano secondo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, con attacchi lavatrice nell'antibagno; le pareti sono piastrellate fino a m 2,00; il servizio igienico a piano terzo è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia; le pareti sono piastrellate fino a m 2,00 dotato di aerazione forzata per la ventilazione. Complessivamente in buono stato di manutenzione. Gli impianti: elettrico sottotraccia dotato di salvavita; idrotermosanitario sottotraccia; si ritengono conformi alla normativa vigente.

La palazzina e tutti gli alloggi sono stati oggetto di intervento di efficientamento energetico e quindi tutte le finiture esterne (serramenti, oscuranti, facciate, isolamento a cappotto) sono attuali e risalenti all'anno 2022.

Si precisa che gli ambienti del piano terzo pur essendo autorizzati come "sgombero" vengono utilizzati come camera da letto e servizio igienico, con tutte le finiture e dotazioni impiantistiche che questi ambienti richiedono e comunque della stessa tipologia degli ambienti abitabili del piano secondo. Sono state inoltre riscontrate difformità, sempre a piano terzo, riguardanti, oltre che l'utilizzazione, anche la compartimentazione interna. L'eventuale sanabilità, non avendo comunque i requisiti igienico sanitari (altezza, superficie minima, aerazione, ecc.) dovrà essere limitata alla sola diversa distribuzione interna e non al cambio di destinazione d'uso (sgombero/camera da letto).

Cantina: pavimentazione in battuto di cemento, pareti in calcestruzzo armato a vista non intonacate, porta in metallo e dotata di impianto elettrico essenziale.

Le autorimesse, comunicanti per mancanza di parete divisoria, sono dotate di porta basculante in metallo, pareti in blocchetti di cemento non intonacati, impianto elettrico essenziale, sufficienti per il ricovero di due autovetture di medie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 225 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce, piano: 2-3, intestato a

Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su area di pertinenza dell'unità sub. 2, altra u.i. sub. 8, altra u.i. sub. 13, vano scala comune e prospetto su cortile comune sub. 1 del sottotetto, da nord in senso orario: prospetto su area di pertinenza dell'unità sub. 2, tetto sovrastante l'unità sub. 8, unità al sub. 13, unità sub. 11 e prospetto su cortile comune sub. 1.

dati aggiornati con Docfa Variazione del 12.05.2023 n. MI0190083/2023

- foglio 19 particella 225 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,34 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce n. 2, piano: S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno su due lati, cantina sub 13, corridoio comune sub 1.

dati aggiornati con Docfa Variazione del 12.05.2023 n. MI0190083/2023

- foglio 19 particella 225 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce, piano: S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: corridoio di accesso comune alle autorimesse, altra u.i., terrapieno, altra u.i..

- foglio 19 particella 225 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile della Croce, piano: S1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: corridoio di accesso alle autorimesse, altra u.i., terrapieno, altra u.i..

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano:               | nella media             |  |
| esposizione:                    | al di sopra della media |  |
| luminosità:                     | nella media             |  |
| panoramicità:                   | nella media             |  |
| impianti tecnici:               | al di sopra della media |  |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media |  |
| servizi:                        | al di sopra della media |  |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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              | 41,67         | x | 100 %  | = | 41,67        |
| Balcone                   | 5,48          | x | 50 %   | = | 2,74         |
| Appartamento (sottotetto) | 41,67         | x | 70 %   | = | 29,17        |
| Terrazzo (sottotetto)     | 12,36         | x | 35 %   | = | 4,33         |
| Cantina                   | 4,37          | x | 60 %   | = | 2,62         |
| Autorimessa (1)           | 12,72         | x | 70 %   | = | 8,90         |
| Autorimessa (2)           | 12,72         | x | 70 %   | = | 8,90         |
| <b>Totale:</b>            | <b>130,99</b> |   |        |   | <b>98,34</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,34 x 1.200,00 = 118.002,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.002,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.002,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano / Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Magnago, agenzie: Magnago, osservatori del mercato immobiliare 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 | 98,34       | 0,00            | 118.002,00          | 118.002,00          |
|    |              |             |                 | <b>118.002,00 €</b> | <b>118.002,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.350,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.652,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.732,60**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.919,40**

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: **€. 108.919,40**

data 06/09/2023

il tecnico incaricato  
Luigi Giovanni Caprioli