



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF: PZZGRL72L08B300X

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 126/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MAGNAGO P.zza San Michele 14, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello e posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio pluripiano dotato di ascensore

L'accesso pedonale avviene dalla Piazza San Michele al civico n.14

L'appartamento non ha balconi/terrazzi ed è composto da un'ampio soggiorno, un cucinotto 2 camere letto ed un bagno; tutti i locali sono disimpegnati da un corridoio d'ingresso a cui si accede dal pianerottolo condominiale attraverso una porta blindata.

Il soggiorno si affaccia sulla Piazza San Michele ed è molto luminoso stante le due ampie finestre (1.90x2.60) di cui una posta sul fronte sud ed una sulla via traversa ad est. Esso a forma irregolare misura ca 4.65x5.30. Il corridoio baricentrico che disimpegna tutti i locali ha dimensioni di 5.85x1.80; da qui si accede ad un cucinotto di dimens. 2.50x3.80 ed alla zona notte.

La zona notte è composta da un ulteriore disimpegno di larghezza 2.05 che porta ll'unico bagno di dimens. 2.05x2.65, ad un'ampia camera matrimoniale di dimens. 4.00 x 5.50 e ad una cameretta di dimens. 3.85x3.30.

I serramenti esterni sono in legno con tapparelle in pvc; stato di conservazione sufficiente.Probabilmente risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio I vetri sono del tipo semplice, privi di vetrocamera. Le tapparelle sono in buono stato di conservazione così come le cinghie; più nuove rispetto ai serramenti

Le porte interne sono in legno bianche con sopra luce in vetro ed inserto in vetro; sono da rinnovare

L'impianto termico è tradizionale con radiatori in ghisa e contabilizzatori elettronici da cambiare perchè vetusti. L'impianto termico è quindi centralizzato

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie Magic. Impianto citofonico posto nel corridoio d'accesso

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di conservazione; in tutta la casa abbiamo pavimento in pietra lucida posata ad opus incertum risalente all'epoca di costruzione dell'edificio (1970); in cucina e in bagno il pavimento è in ceramica come pure il rivestimento (sicuramente ristrutturato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 490 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Magnago Piazza San Michele n.14, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

Coerenze: Per l'APPARTAMENTO: a Nord prospetto su Via Marconi; a est prospetto su Piazza San Michele; a sud unità immobiliare e parti comuni (corridoio comune di accesso); a ovest altra unità immobiliare Per la CANTINA: a Nord parti comuni (corridoio comune di accesso); a est parti comuni (cavedio); a sud mappale 570; a ovest cantina di pertinenza di altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 cantina.

B box singolo a MAGNAGO P.zza San Michele 14 per la quota di:

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

All'autorimessa interrata si accede attraverso rampa/scivolo posto sull'affaccio laterale del fabbricato.

Essa è atta ad ospitare una sola autovettura; dimensioni interne 2.20 x 5.00.

E' dotata di una finestra di dim. 1.85x1.00 con serramento in ferro malandato; anche la basculante di accesso che si aziona esclusivamente in maniera manuale è da sostituire in quanto danneggiata. Il pavimento è in cls; l'intonaco appare piuttosto danneggiato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 490 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Magnago Piazza San Michele n.14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: A nord parti comuni (cavedio); a est altra unità immobiliare, a sud altra unità immobiliare; a ovest parti comuni (accesso alle autorimesse)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.475,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.870,38
Data della valutazione:	26/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'immobile si ha avuto accesso forzoso in quanto l'appartamento risultava disabitato da diversi mesi ed i proprietari sono risultati irreperibili.

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** attiva, stipulata il 27/12/2004 a firma di Dott. Mario Lainati ai nn. 92704/34184 di repertorio, iscritta il 31/12/2004 ai nn. 192618/45989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 292500,00.

Importo capitale: 117000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/07/2012 ai nn. 3564/2012 di repertorio, iscritta il 06/08/2012 a Milano II ai nn. 83159/14788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 240000,00.

Importo capitale: 200000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/03/2020 ai nn. 774/2020 di repertorio, iscritta il 09/07/2020 a Milano 2 ai nn. 71660/13366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45300,23.

Importo capitale: 23290,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 ai nn. 2083 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Milano II ai nn. 67367/46974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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: € 8.604,62

Ulteriori avvertenze:

Sono da cambiare a carico degli acquirenti i contabilizzatori dei radiatori perchè vetusti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di Dott. Lainati Mario ai nn. 92703/34183 di repertorio, registrato il 30/12/2004 a Gallarate ai nn. 6631 srie 1T, trascritto il 31/12/2004 a Milano 2 ai nn.

192617/101873

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/2002 fino al 27/12/2004), con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di Dott.ssa Crespi Gabriella ai nn. 12559/3694 di repertorio, trascritto il 07/11/2002 a Milano 2 ai nn. 139745/81214

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 48/68** e successive varianti, per lavori di Nuova costruzione edificio residenziale e commerciale, rilasciata il 30/04/1968 con il n. 48/68 di protocollo, agibilità del 10/02/1971.

La Variante a suddetta pratica è stata presentata in data 11 Settembre 1969 e l'abitabilità rilasciata in data 10 Febbraio 1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento presenta alcune difformità relative alla misura interna dei locali che rispetto a quanto autorizzato risultano diverse anche se in maniera non rilevante. La cantinola ha una finestra che non compare negli elaborati grafici autorizzati. SI precisa come tale giudizio di conformità fa esclusivo riferimento all'appartamento oggetto di stima e non al fabbricato condominiale nella sua interezza ed in particolare all'altezza complessiva del fabbricato, ovviamente alle altre unità immobiliari ed alle parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Sanatoria edilizia con pagamento oblazione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda dell'appartamento dovrà essere aggiornata in relazione alla presentazione della Sanatoria Edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuove schede catastali: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGNAGO P.ZZA SAN MICHELE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO P.zza San Michele 14, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello e posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio pluripiano dotato di ascensore

L'accesso pedonale avviene dalla Piazza San Michele al civico n.14

L'appartamento non ha balconi/terrazzi ed è composto da un'ampio soggiorno, un cucinotto 2 camere letto ed un bagno; tutti i locali sono disimpegnati da un corridoio d'ingresso a cui si accede dal pianerottolo condominiale attraverso una porta blindata.

Il soggiorno si affaccia sulla Piazza San Michele ed è molto luminoso stante le due ampie finestre (1.90x2.60) di cui una posta sul fronte sud ed una sulla via traversa ad est. Esso a forma irregolare misura ca 4.65x5.30. Il corridoio baricentrico che disimpegna tutti i locali ha dimensioni di 5.85x1.80; da qui si accede ad un cucinotto di dimens. 2.50x3.80 ed alla zona notte.

La zona notte è composta da un ulteriore disimpegno di larghezza 2.05 che porta l'unico bagno di dimens. 2.05x2.65, ad un'ampia camera matrimoniale di dimens. 4.00 x 5.50 e ad una cameretta di dimens. 3.85x3.30.

I serramenti esterni sono in legno con tapparelle in pvc; stato di conservazione sufficiente. Probabilmente risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio I vetri sono del tipo semplice, privi di vetrocamera. Le tapparelle sono in buono stato di conservazione così come le cinghie; più nuove rispetto ai serramenti

Le porte interne sono in legno bianche con sopra luce in vetro ed inserto in vetro; sono da rinnovare

L'impianto termico è tradizionale con radiatori in ghisa e contabilizzatori elettronici da cambiare perchè vetusti. L'impianto termico è quindi centralizzato

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie Magic. Impianto citofonico posto nel corridoio d'accesso

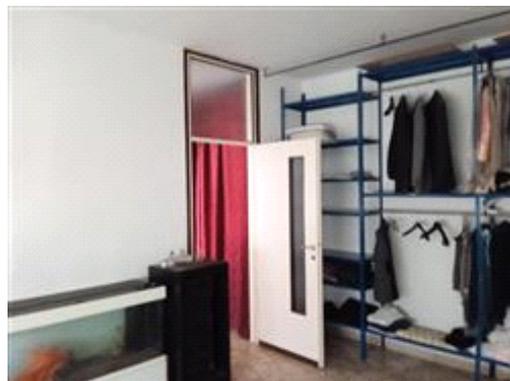
Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di conservazione; in tutta la casa abbiamo pavimento in pietra lucida posata ad opus incertum risalente all'epoca di costruzione dell'edificio (1970); in cucina e in bagno il pavimento è in ceramica come pure il rivestimento (sicuramente ristrutturato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 490 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Magnago Piazza San Michele n.14, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: Per l'APPARTAMENTO: a Nord prospetto su Via Marconi; a est prospetto su Piazza San Michele; a sud unità immobiliare e parti comuni (corridoio comune di accesso); a ovest altra unità immobiliare Per la CANTINA: a Nord parti comuni (corridoio comune di accesso); a est parti comuni (cavedio); a sud mappale 570; a ovest cantina di pertinenza di altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



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 Busto Arsizio, Vanzaghello, Legnano, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

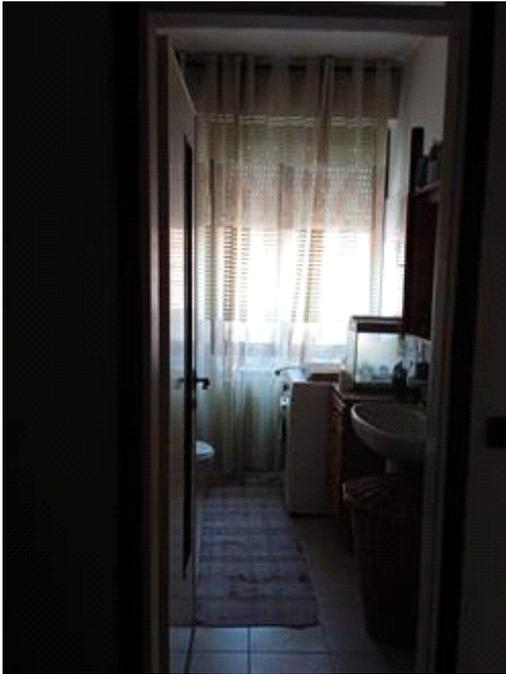
stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

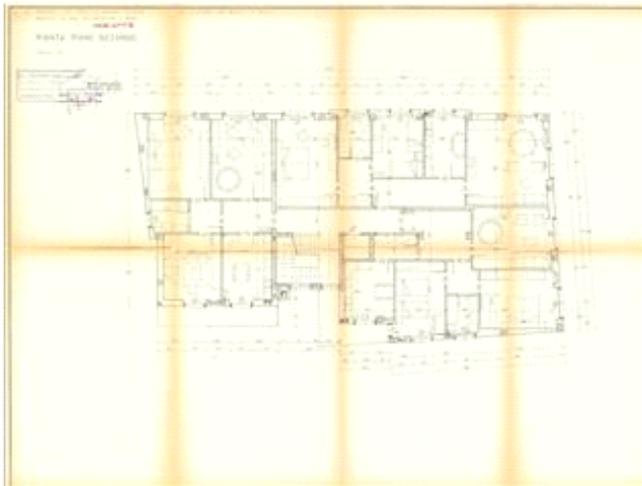


CONSISTENZA:

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	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00



ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinola	2,50	x	50 %	=	1,25
Totale:	2,50				1,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,00	x	1.300,00	=	132.600,00
Valore superficie accessori:	1,25	x	1.300,00	=	1.625,00
					134.225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 134.225,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 134.225,00

BENI IN MAGNAGO P.ZZA SAN MICHELE 14

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MAGNAGO P.zza San Michele 14 per la quota di:

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

All'autorimessa interrata si accede attraverso rampa/scivolo posto sull'affaccio laterale del fabbricato.

Essa è atta ad ospitare una sola autovettura; dimensioni interne 2.20 x 5.00.

E' dotata di una finestra di dim. 1.85x1.00 con serramento in ferro malandato; anche la basculante di accesso che si aziona esclusivamente in maniera manuale è da sostituire in quanto danneggiata. Il pavimento è in cls; l'intonaco appare piuttosto danneggiato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

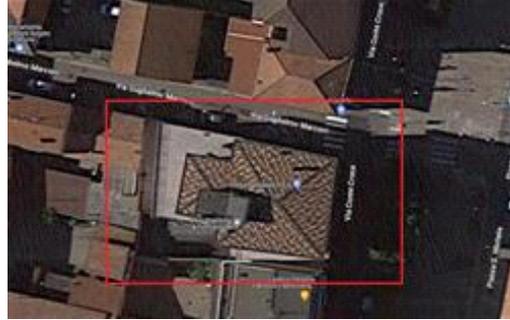
- foglio 11 particella 490 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Magnago Piazza San Michele n.14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: A nord parti comuni (cavedio); a est altra unità immobiliare, a sud altra unità immobiliare; a ovest parti comuni (accesso alle autorimesse)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



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 Busto Arsizio, Vanzaghello, Legnano, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



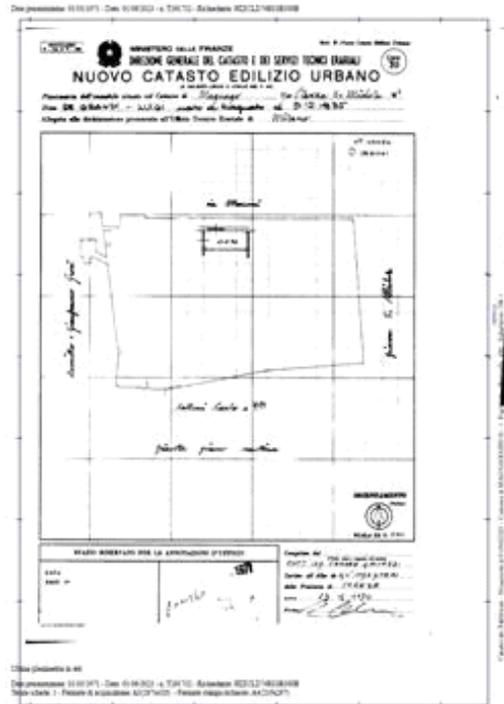
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

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.

Casa.it, Remax, Tecnocasa, Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Varese

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA 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	102,00	1,25	134.225,00	134.225,00
B	box singolo	0,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				148.225,00 €	148.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.475,00**

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: **€ 144.475,00**

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: **€ 8.604,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.870,38**

data 26/08/2023

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati