



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

233/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese, via Valgella, n. 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ambrogio Antonio Bossi

CF: BSSMRG62M01D869K

con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15

telefono: 0331773512

email: bossiamb@libero.it

PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
233/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSCATE via Eugenio Villoresi 1, della superficie commerciale di **104,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento residenziale ubicato nel Comune di Buscate (MI), in via Villoresi, al civico numero 1, posto al piano terra di edificio a corte di due piani, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto e bagno. All'unità abitativa vi si accede tramite ingresso ricavato sulla via Villoresi e ingresso da corte interna raggiungibile mediante androne comune carraio con accesso dalla via Villoresi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.78. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 163 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Villoresi n.1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: Strada pubblica via Villoresi, proprietà di terzi, cortile comune e proprietà di terzi per due lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.255,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.255,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.255,00
Data della valutazione:	01/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



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 28/09/2007 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 36729/16608 di repertorio, iscritta il 05/10/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 39558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA MUTUO.

Importo ipoteca: 157500.

Importo capitale: 105000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/07/2023 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 107061/75425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 04/07/2023 REP. 3883

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/09/2007), con atto stipulato il 28/09/2007 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 36728/16607 di repertorio,

trascritto il 05/10/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 78612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/1981 fino al 28/09/2007), con atto stipulato il 29/09/1981 a firma di Notaio Sergio Bucchini ai nn. 309 di repertorio, trascritto il 20/10/1981 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 46557

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/1981 fino al 28/09/2007), con atto stipulato il 29/09/1981 a firma di Notaio Sergio Bucchini ai nn. 309 di repertorio, trascritto il 20/10/1981 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 46557

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **12/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione fabbricato di abitazione, presentata il 12/07/1988 con il n. 3411 di protocollo

Concessione Edilizia N. **40/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione rustico esistente, presentata il 11/04/1994 con il n. 2262 di protocollo, rilasciata il 02/09/1994 con il n. 33 di protocollo

Concessione Edilizia N. **98/1997** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna rustico esistente da abitare a civile abitazione, rilasciata il 10/02/1998 con il n. 9045 di protocollo.

Variante in corso d'opera presentato in data 20/05/1998 e protocollato in data 27/05/1998 prot. n. 4229

Denuncia Inizio Attività N. **02/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di manutenzione straordinaria opere interne, rilasciata il 13/01/2010 con il n. 287 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Comunale n°19 del 16.06.2012, l'immobile ricade in zona Perimetro ASC – Ambito Storico Originario Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di Ambito Titolo II art. 14

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità dell'edificio oggetto di perizia, sentito l'ufficio tecnico di Buscate, a seguito di diversi incontri con lo stesso, si evince che le citate opere in difformità risultano sostanzialmente sanabili con pagamento di sanzioni e alcuni interventi correttivi al fine di renderlo conforme al Regolamento Locale d'Igiene. Sicuramente dovrà essere realizzato disimpegno tra bagno e soggiorno, importo stimato euro 1500,00 circa, inoltre dovranno essere approfonditi alcuni aspetti relativi alla problematica vespaio/radon e dovranno essere rivalutati gli aspetti statici dovuti all'eliminazione di alcune pareti portanti dell'edificio. Globalmente l'ufficio tecnico ha quantificato a forfait in euro 10.000,00 circa gli aspetti sanzionatori e vengono valutati in circa 10.000,00 gli oneri professionali per la gestione delle pratiche. Si fa presente inoltre che a seguito della definizione della sanatoria da presentare in comune e degli adeguamenti necessari dovrà essere ripresentato aggiornamento

catastale con oneri professionali pari a circa € 700,00. Tali importi dovranno essere oggetto di miglior definizione in sede di approccio/presentazione della pratica di sanatoria. Stimiamo inoltre in circa 5.000,00 euro gli oneri per la messa in sicurezza degli impianti che oggi presentano rilevanti carenze. Infine si fa presente che la pratica di sanatoria è di particolare difficoltà che potrebbe comportare anche il coinvolgimento di altre proprietà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate riguardano quanto indicato agli atti in comune e quanto presente nello stato di fatto, più precisamente le difformità riguardano sia le opere interne: diversa distribuzione interna dei tavolati e dei locali dell'appartamento rispetto a DIA n.2 del 2010 presentata in comune (che prende in considerazione solo una porzione dell'immobile), sia i prospetti con affaccio su cortile comune e su via Villoresi (aperture esterne con dimensioni e posizioni diverse da quanto indicato e realizzazione di nuove finestre) sia in merito al sedime dell'appartamento esistente con incrementi di volume rispetto a quanto indicato nelle precedenti pratiche edilizie del 1997 e successiva variante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri sanzionatori per pratica di sanatoria: €10.000,00
- Oneri professionali per presentazione pratica edilizia in sanatoria: €10.000,00
- Spese generali per adeguamento impianti esistenti: €5.000,00
- Adeguamenti igienico-sanitari (formazione antibagno): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale a seguito di presentazione pratica per sanatoria: €700,00

E' stata aggiornata la scheda catastale sulla base dello stato di fatto riscontrato presso i luoghi. A seguito degli adeguamenti necessari per garantire i requisiti igienico sanitari dell'alloggio (formazione antibagno), dovrà essere presentata nuova pratica Docfa per aggiornare la scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSCATE VIA EUGENIO VILLORESI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSCATE via Eugenio Villoresi 1, della superficie commerciale di **104,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento residenziale ubicato nel Comune di Buscate (MI), in via Villoresi, al civico

numero 1, posto al piano terra di edificio a corte di due piani, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto e bagno. All'unità abitativa vi si accede tramite ingresso ricavato sulla via Villoresi e ingresso da corte interna raggiungibile mediante androne comune carraio con accesso dalla via Villoresi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.78. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 163 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Villoresi n.1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: Strada pubblica via Villoresi, proprietà di terzi, cortile comune e proprietà di terzi per due lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

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

SERVIZI

municipio	buono	
polizia	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	al di sopra della media	
autostrada distante 8 km	nella media	
superstrada distante 2,5 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di tipo economico ricavato al piano terra di edificio a corte di due piani ubicato in zona centrale del Comune di Buscate (MI), in via Villoresi, al civico numero 1. L'unità abitativa presenta un ingresso accessibile direttamente dalla via Villoresi e un ingresso accessibile dal cortile interno comune raggiungibile mediante androne carrabile ricavato sulla via Villoresi. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e tre locali adibiti a camere da letto. Presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica, serramenti nel locale soggiorno e bagno in legno con vetro singolo in mediocre stato di

manutenzione, mentre i serramenti nelle camere da letto sono in alluminio con vetro-camera dotati di persiane in alluminio di più recente installazione. L'ingresso su via Villoresi è dotato di doppia porta in legno-vetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico. E' presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in alluminio collegati a caldaia installata esternamente sulla facciata rivolta verso la corte interna (si fa rilevare che la caldaia non è collegata a canna fumaria sfociante in copertura e deve essere pertanto messa in sicurezza). Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione.

L'unità abitativa presenta diverse difformità edilizie/urbanistiche che rendono necessaria la presentazione di pratica edilizia di sanatoria di particolare difficoltà e pagamento di incisivi oneri/sanzioni amministrative come meglio dettagliato nello specifico capitolo dedicato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati parzialmente in legno e in alluminio. Sistemi di oscuramento con persiane in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : Porte a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso</i> : Anta singola a battente realizzato in legno-vetro	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : Sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile	al di sotto della media	
<i>gas</i> : Sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: Non rilevabile	mediocre	
<i>termico</i> : Autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in Caloriferi in alluminio conformità: non conforme	mediocre	

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	104,95	x	100 %	=	104,95
Totale:	104,95				104,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello

sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,95 x 900,00 = **94.455,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.455,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.455,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSCATE, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare

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	104,95	0,00	94.455,00	94.455,00
				94.455,00 €	94.455,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 27.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.255,00**

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: **€. 67.255,00**

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: **€. 67.255,00**

data 01/12/2023

il tecnico incaricato
Ambrogio Antonio Bossi