



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

392/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSCODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
392/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSCATE VIA ANTONIO VIVALDI 5, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano terra, in fabbricato plurifamiliare residenziale/commerciale composto da 8 abitazioni e 1 ristorante.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C.

L'appartamento ha accesso autonomo da via Vivaldi ed è composto da due locali e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di cm. 288/340. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 275 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO VIVALDI n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/03/2024 Pratica n. MI0111491 in atti dal 21/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1265592.20/03/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 111491.1/2024) - CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI (D.M. 701/94)
Coerenze: via Antonio Vivaldi (mapp. 453), altra u.i.u. di cui al mapp. 275 su due lati e mapp. 273
Il sub. 709 deriva dal sub. 707: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. MI0443105 in atti dal 29/06/2004 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 53582.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.513,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.513,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.687,83
Data della valutazione:	25/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da

L'esecutato risultano entrambi residenti nell'abitazione oggetto della presente procedura, come da certificati di residenza allegati.

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 **legale** cancellata, stipulata il 28/10/2005 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. ai nn. 27580/68 di repertorio, iscritta il 22/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 173764/46303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO: IPOTECA LEGALE .

Importo ipoteca: € 8.422,72.

Importo capitale: € 4.211,36.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 275 Subalterno 707.

CANCELLAZIONE TOTALE: ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 12211 Registro generale n. 60881

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2004 a firma di Notaio MATARRESE PASQUALE ai nn. 102396/18782 di repertorio, registrata il 22/12/2004 a Milano 3 ai nn. 14974 serie 1T, iscritta il 23/12/2004 a MILANO 2 ai nn. 187321/44544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6744 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a MILANO 2 ai nn. 170829/120023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 398,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.574,55
Millesimi condominiali:	144,50

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare fa parte del condominio VERDE. Non è presente il regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2004), con atto stipulato il 20/12/2004 a firma di Notaio MATARRESE PASQUALE ai nn. 102395/18781 di repertorio, registrato il 22/12/2004 a Milano 3 ai nn. 14973 Serie 1T, trascritto il 23/12/2004 a MILANO 2 ai nn. 187320/98502

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/12/2004), con atto stipulato il 10/02/2003 a firma di Notaio CIRILLO ORESTE ai nn. 9149 di repertorio, registrato il 26/02/2003 a Legnano ai nn. 164 Serie n.1V, trascritto il 14/02/2003 a MILANO 2 ai nn. 25632/17176 .

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 275 Subalterno 707.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 06/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RSTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA UFFICIO AD ABITAZIONE, presentata il 23/01/2003 con il n. 711 di protocollo, agibilità del 14/11/2005 con il n. 10998 di protocollo.

Agibilità rilasciata n. 110 rilasciata il 30.05.2006

AUTORIZZAZIONE N. 10732, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ALLACCIAMENTO ALLA CIVICA FOGNATURA , presentata il 17/11/2004 con il n. 10322 di protocollo, rilasciata il 22/11/2004 con il n. 10732 di protocollo.

RIFERIMENTO ALLA P.E. 06/03

SANATORIA EDILIZIA N. 1913, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ ALLA C.E. 12/66, presentata il 05/04/1986 con il n. 1913 di

protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 mapp. 275

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.51 del 23.11.2011, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 16.06.2012 ai sensi dell'art.13 L.R.12/2005 e s.m.i. e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.32 del 08.08.2012, l'immobile ricade in zona ARC2 – AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO –. Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. Art. 16 N.t.a. 1.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne. Diversa altezza locali (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA "in sanatoria" (sanzione + diritti segreteria): €.666,00
- Costi tecnici per pratica SCIA "in sanatoria": €.640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso spessori muri, leggere modifiche interne, dimensioni finestre e altezze locali (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: Docfa VARIAZIONE del 20/03/2024 Pratica n. MI0111491 in atti dal 21/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1265592.20/03/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 111491.1/2024)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSCATE VIA ANTONIO VIVALDI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSCATE VIA ANTONIO VIVALDI 5, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano terra, in fabbricato plurifamiliare residenziale/commerciale composto da 8 abitazioni e 1 ristorante.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C.

L'appartamento ha accesso autonomo da via Vivaldi ed è composto da due locali e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di cm. 288/340. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 275 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO VIVALDI n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/03/2024 Pratica n. MI0111491 in atti dal 21/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1265592.20/03/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 111491.1/2024) - CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI (D.M. 701/94)

Coerenze: via Antonio Vivaldi (mapp. 453), altra u.i.u. di cui al mapp. 275 su due lati e mapp. 273

Il sub. 709 deriva dal sub. 707: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. MI0443105 in atti dal 29/06/2004 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 53582.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
campo da tennis
centro commerciale
centro sportivo
negozi al dettaglio



scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20
 superstrada distante km. 3
 autostrada distante km. 15
 ferrovia distante km. 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri
protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in metallo
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato con vetro
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. in tutti i locali tranne la camera
rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica
rivestimento interno: posto in in tutti i locali escluso angolo cottura e bagno realizzato in intonaco tinteggiato
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. nella camera



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto è allegata alla pratica di agibilità
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio



conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto è allegata alla pratica di agibilità
 idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto è allegata alla pratica di agibilità



gas: sottotraccia e in parte a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto è allegata alla pratica di agibilità



Delle Strutture:

solai: latero cemento



strutture verticali: costruite in muratura



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 al piano terra	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2023 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 – Semestre 2.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):

- viene utilizzato il valore medio tra 750,00 e 1.400,00 = € /mq. 1.075,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - abitazioni civili (NORMALE):

- considerato che trattasi di abitazione economica viene utilizzato il valore minimo tra 900,00 e 1.200,00 = € /mq. 900,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (1.075,00 + 900,00) / 2 = € /mq. 987,50 arrotondato a € /mq. 980,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 980,00 = **57.820,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.820,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.820,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,00	0,00	57.820,00	57.820,00
				57.820,00 €	57.820,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.306,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.513,50

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: € 56.513,50

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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): **€ 2.825,68**

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: € 53.687,83

data 25/03/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani