



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 23/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BEETHOVEN**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Gian Paolo Balestrini**

CF: BLSGPL54C24I441T

con studio in SARONNO (VA) VIA TRENTO 10

telefono: 0296701997

email: gpbalestrini@libero.it

PEC: gianpaolo.balestrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
23/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARONNO PERTUSELLA Via L. V. Beethoven 71, frazione Bariola, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo della palazzina B di un complesso residenziale in località Bariola nel comune di Caronno Pertusella

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di diverse altezze, si veda planimetria allegata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 71, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita  
Coerenze: dell 'appartamento: prospetto su giardino sub. 19 per due lati; vano scala comune sub. 2, appartamento sub. 14; del vano cantina: box sub. 29, corridoio comune, vano cantina sub. 14, box sub. 30.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**A.1** cantina.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.475,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 10/06/2022 00:00:00 stabilita attraverso sentenza R.G. 24378/2020 Trib. di Milano.

Appartamento detenuto dal novembre 2016. Ai sensi della sentenza R.G. 24378/2020 Trib. di Milano in data 10/06/2022 dispone di restituire i suddetti immobili al proprietario [REDACTED]

#### **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:*

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE, stipulata il 11/12/2017 a firma di Uff. Tecnico ai nn. 176 di repertorio, registrata il 05/12/2019 a prot ai nn. 1192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI ART. 36 DPR 380/01.

La formalità è riferita solamente a DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE NONCHE' IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2009 a firma di CARBONE PAOLO Notaio ai nn. 84529/23030 di repertorio, iscritta il 25/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157663 / 32097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 302.400,00.

Importo capitale: 168.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/06/2022 a firma di Trib. di Milano ai nn. 24378 di repertorio, iscritta il 29/07/2022 a Milano 2 ai nn. 115241 / 23112, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 69.756,48.

Importo capitale: 49.839,15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/12/2022 a firma di Trib. di Busto A. ai nn. 8247 di repertorio, trascritta il 24/02/2023 a Milano 2 ai nn. 24667/16719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 26/06/2017 a firma di Notaio MATARRESE PASQUALE ai nn. 136730/33326 di repertorio, trascritta il 03/07/2017 a Milano 2 ai nn. 80883 / 52137, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Accertata la risoluzione del contratto preliminare di vendita stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] in data 26.06.2017 sentenza del 10/06/2022 Trib. di Milano n. R.G. 24378/2020

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.698,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 851,02
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.472,34
Millesimi condominiali:	48,10

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2009), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di Paolo G. CARBONE Notaio ai nn. 84528/23029 di repertorio, registrato il 24/11/2009 a U.E. Desio 2 ai nn. n. 9913 ser. 1T, trascritto il 25/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157662/98896

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 06/07/2000 fino al 03/05/2006), con atto stipulato il 06/07/2000 a firma di Notaio Giuseppe CALAFIORI ai nn. 35845/5409 di repertorio, trascritto il 15/09/2000 a Milano 2 ai nn. 85206/57940

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 03/05/2006 fino al 19/02/2007), con atto stipulato il 03/05/2006 a firma di Notaio Paolo CARBONE ai nn. 78539/18778 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Milano 2 ai nn. 74608/38242

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/02/2007 fino al 18/11/2009), con atto stipulato il 19/02/2007 a firma di Notaio Paolo CARBONE ai nn. 79809/19695 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Milano 2 ai nn. 3216/16831

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 042/NE/07 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE PALAZZINE DI CIVILE ABITAZIONE "B" E "C", presentata il 13/03/2007 con il n. PROT. 4524/18990 di protocollo

D.I.A. N. **199/VA/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE PALAZZINE DI CIVILE ABITAZIONE "B" E "C", presentata il 14/10/2008 con il n. 25189 di protocollo

D.I.A. VARIANTE FINALE N. **042/NE/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE PALAZZINE DI CIVILE ABITAZIONE "B" E "C", presentata il 28/05/2009 con il n. 12874 di protocollo, agibilità del 16/07/2009 con il n. 83560/16805 di protocollo

N. **087/VA/09** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE D.I.A., presentata il 28/05/2009 con il n. PROT. 12874 di protocollo

P.di C. In Sanatoria N. **2017-PER/025S** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di soppalco con relativa scala d'accesso per ricavo lavanderia, modifica porta cucina, presentata il 01/06/2017 con il n. prot. 13767 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 49 del 07/10/2008 variante n. 18 del 10/06/2021, l'immobile ricade in zona Pa 41. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piani Attuativi in esecuzione (art. 14 comm 1 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di soppalco con relativa scala d'accesso per ricavo lavanderia e modifica porta cucina (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 art. 36)

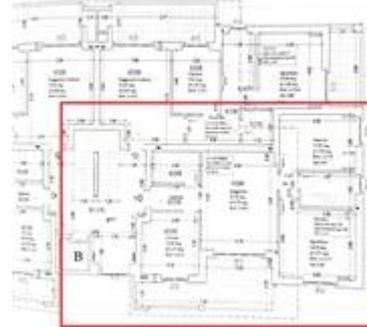
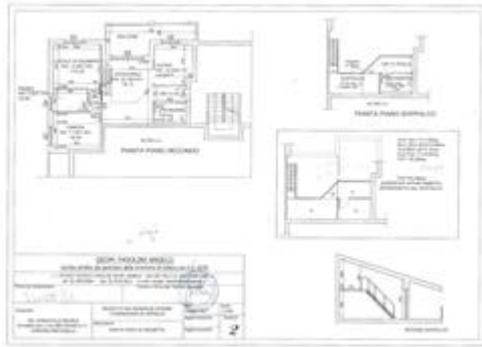
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione di soppalco con relativa scala d'accesso , lavanderia, modifica porta cucina ai sensi Ordinanza di demolizione del Comune di Caronno pertusella del 29/08/2017

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di soppalco con relativa scala d'accesso, lavanderia, modifica porta cucina e ripristino pareti e pavimento: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con l'intervento di costruzione del soppalco e la formazione di nuovo locale lavanderia (in abuso) gli impianti elettrico e idrosanitari sono difformi dagli originali facendo decadere le certificazioni impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/08 E D.P.R. 380/01 ART. 36)

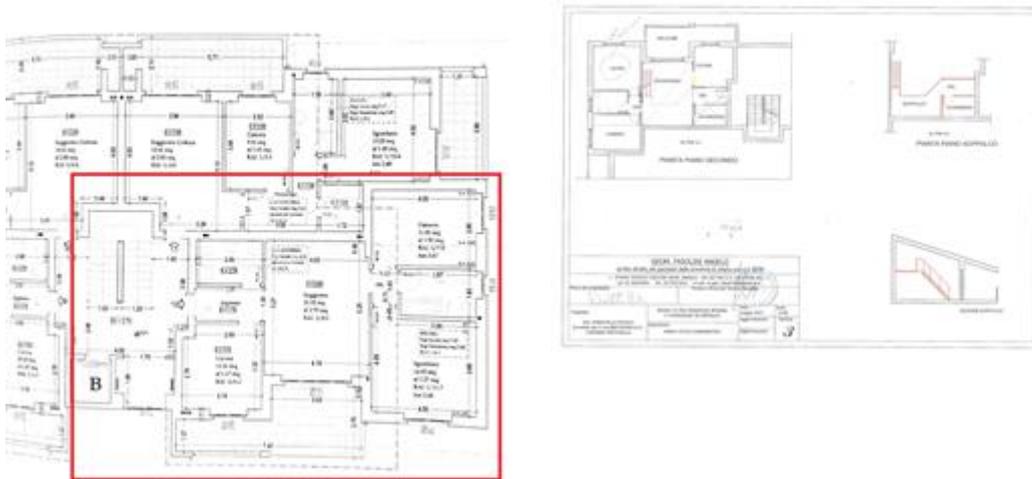
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino allo stato assentito di impianto elettrico e impianto idrosanitario con nuove certificazioni impianti: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg.

Le certificazioni originali alla concessione edilizia sono depositate presso l'ufficio tecnico del comune di Caronno Pertusella



BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA L. V. BEETHOVEN 71, FRAZIONE BARIOLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARONNO PERTUSELLA Via L. V. Beethoven 71, frazione Bariola, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo della palazzina B di un complesso residenziale in località Bariola nel comune di Caronno Pertusella

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di diverse altezze, si veda planimetria allegata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 71, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: dell'appartamento: prospetto su giardino sub. 19 per due lati; vano scala comune sub. 2, appartamento sub. 14; del vano cantina: box sub. 29, corridoio comune, vano cantina sub. 14, box sub. 30.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno -Busto A. - Legnano - Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km  
 autostrada distante 5 km  
 ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento al piano secondo composto da soggiorno con ampio balcone, cucina, camera, locale sgombero e lavanderia e locale bagno, con vano di cantina al piano primo interrato.

Sono presenti soppalco e locale lavanderia che dovranno essere demoliti a seguito di orinanza di demolizione del comune di Caronno Pertusella riportando i luoghi nello stato assentito

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica  
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno e vetro  
*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevata  
*pareti esterne:* costruite in intonaco tinto con coibentazione in non rilevata  
*pavimentazione interna:* realizzata in granito  
*protezioni infissi esterni:* tapparelle  
*rivestimento esterno:* realizzato in piastrella di ceramica smaltata  
*scaie:* vano scala interno con rivestimento in serizzo



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* digitale terrestre conformità: non rilevabile  
*ascensore:* conformità: non rilevabile  
*citofonico:* voce conformità: non rilevabile



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: rilevata

nella media

*fognatura:* sottotraccia con recapito in fognatura  
comunale conformità: rilevata

nella media

*termico:* condominiale con alimentazione in gas  
metano i diffusori sono in termosifoni conformità:  
non rilevabile

nella media

Delle Strutture:

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in C.A. ;  
il servoscala è assente

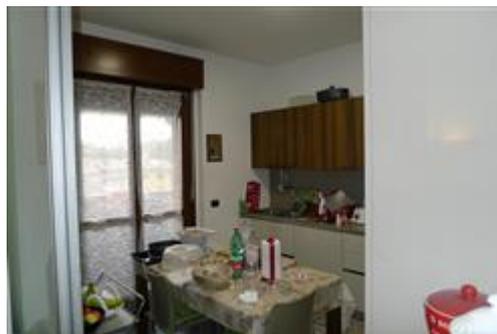
nella media

*solai:* travetti e pignatte

nella media

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[53,8 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

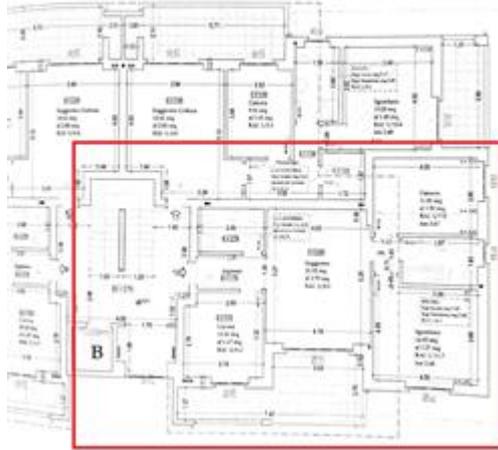
Certificazione APE N. 1203400019209 registrata in data 02/07/2009

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 balconi, cantina e parti comuni	91,00	x	100 %	=	91,00
<b>Totale:</b>	<b>91,00</b>				<b>91,00</b>



**ACCESSORI:**

**cantina.**



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le

risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dall c.c.i.a. poiché l'unità immobiliare si presenta al suo interno in un discreto stato di manutenzione (cioè l'immobile necessita di eventuali opere di manutenzioni ordinarie), le finiture esterne dell'intero edificio sono in discreto stato di conservazione e manutenzione, sulla base delle sopraccitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1.500,00 x mq. 91,00 = €. 136.500,00 tale valore tiene in considerazione: della vetustà dell'edificio, delle finiture interne ed esterne dell'immobile, dello stato dell'ingresso, cucina e soggiorno che dovranno essere riportati allo stato assentito. I mq totali commerciali sono comprensivi delle parti comuni come evidenziato nella visura catastale e nell'atto di compravendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **136.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dall c.c.i.a. poiché l'unità immobiliare si presenta al suo interno in un discreto stato di manutenzione (cioè l'immobile necessita di eventuali opere di manutenzioni ordinarie), le finiture esterne dell'intero edificio sono in discreto stato di conservazione e manutenzione, sulla base delle sopraccitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1.500,00 x mq. 91,00 = €. 136.500,00 tale valore tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, delle finiture interne ed esterne dell'immobile, dello stato dell'ingresso, cucina e soggiorno che dovranno essere riportati allo stato assentito. I mq totali commerciali sono comprensivi delle parti comuni come evidenziato nella visura catastale e nell'atto di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CARONNO P.LLA, agenzie: IMMOBOLIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare O.M.I

## 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	91,00	0,00	136.500,00	136.500,00
				<b>136.500,00 €</b>	<b>136.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.500,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.025,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.475,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 475,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.000,00**

data 27/02/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Gian Paolo Balestrini