



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

379/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Colombo

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
379/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SARONNO Via Galileo Galilei 14, della superficie commerciale di **61,39** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato facente parte di un fabbricato residenziale popolare di tre piani senza ascensore composto da n. 6 unità immobiliari sito in posizione semicentrale del Comune di Saronno in Via Galileo Galilei al civico 14. Nel suo insieme il fabbricato condominiale, risalente alla fine degli anni '50, ha le caratteristiche edilizie-architettoniche proprie delle costruzioni popolari dell'epoca e si presenta in uno stato discreto, anche se carente della manutenzione nel tempo.

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

- foglio 14 particella 340 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 14 SARONNO, piano: T
Coerenze: Vano scala comune e cortile comune per tre lati
- foglio 14 particella 340 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 10, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 14 SARONNO, piano: 3
Coerenze: Solaio di terzi, corridoio comune, cortile comune per due lati
- foglio 14 particella 342 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 14 SARONNO, piano: T
Coerenze: Deposito di terzi, proprietà di terzi, cortile comune per due lati.
La descrizione di tale immobile non è presente nell'atto di proprietà ma la consistenza è solo evidenziata nella planimetria catastale allegata.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.301,20

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.301,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.681,20
Data della valutazione:	11/03/2024

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 02/07/2004 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe ai nn. 14865/10021 di repertorio, iscritta il 13/07/2004 a Milano 2 ai nn. 102187/23825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 172500.

Importo capitale: 115000.

Durata ipoteca: 240 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5926 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a Milano 2 ai nn. 160058/112009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio

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:	€. 1.250,00
--	--------------------

Millesimi condominiali:	147,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.286,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.620,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Giuseppe De Rosa ai nn. 14864/10020 di repertorio, registrato il 12/07/2004 a Milano 2 ai nn. 10228, trascritto il 13/07/2004 a Milano 2 ai nn. 102186/51881

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di proprietà (dal 21/02/2000 fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 21/02/2000 a firma di Notaio Salvatore D'Ippolito ai nn. 134619 di repertorio, trascritto il 25/02/2000 a Milano 2 ai nn. 16749/11313

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 324, per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 17/12/1956 con il n. 324 di protocollo, rilasciata il 22/01/1957 con il n. 324 di protocollo, agibilità del 15/10/1957

SCIA in sanatoria N. **SCIA in sanatoria**, presentata il 08/11/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II sched1,2,3 NdP e PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si segnala che l'immobile pignorato al Fg. 14, Part. 342, Sub. 502 (deposito al piano terra) risulta presente in ispezione ipotecaria ma non viene descritto nel titolo di provenienza. A quest'ultimo è

allegata una vecchia planimetria catastale dove si evince la presenza del deposito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SARONNO VIA GALILEO GALILEI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARONNO Via Galileo Galilei 14, della superficie commerciale di **61,39** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato facente parte di un fabbricato residenziale popolare di tre piani senza ascensore composto da n. 6 unità immobiliari sito in posizione semicentrale del Comune di Saronno in Via Galileo Galilei al civico 14. Nel suo insieme il fabbricato condominiale, risalente alla fine degli anni '50, ha le caratteristiche edilizie-architettoniche proprie delle costruzioni popolari dell'epoca e si presenta in uno stato discreto, anche se carente della manutenzione nel tempo.

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

- foglio 14 particella 340 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 14 SARONNO, piano: T
Coerenze: Vano scala comune e cortile comune per tre lati
 - foglio 14 particella 340 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 10, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 14 SARONNO, piano: 3
Coerenze: Solaio di terzi, corridoio comune, cortile comune per due lati
 - foglio 14 particella 342 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 14 SARONNO, piano: T
Coerenze: Deposito di terzi, proprietà di terzi, cortile comune per due lati.
- La descrizione di tale immobile non è presente nell'atto di proprietà ma la consistenza è solo evidenziata nella planimetria catastale allegata.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.3 km
 autobus distante 400 m
 autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano rialzato. Dall'ingresso del condominio, salendo alcuni gradini, si sbarca sul pianerottolo comune sul quale sono presenti due unità immobiliari, una a destra e l'altra a sinistra. L'appartamento in questione si trova alla destra del suddetto corridoio. Attraverso un portoncino di tipo blindato si accede all'abitazione degli esecutati che è composta da un locale soggiorno con angolo cottura avente una superficie utile di mq 24.72 dotato di aeroilluminazione naturale; un disimpegno di mq 1.62; un bagno attrezzato di mq 4.25 naturalmente aeroilluminato e una camera da letto di mq 16.66 anch'essa naturalmente aeroilluminata da una porta-finestra con accesso al balcone di mq 1.96. Le finiture comprendono serramenti in legno con vetrocamera singola e tapparelle in pvc, pavimentazioni in ceramica. L'impianto idrotermosanitario è di tipo autonomo con generatore a gas e termosifoni in ghisa. L'appartamento è dotato di citofono e antenna tv. Nell'insieme si presenta in buone condizioni manutentive. La proprietà dispone inoltre di un vano deposito di mq 5.81 sito al piano sottotetto e un'ulteriore vano deposito di mq 1.90 ubicato al piano terra in corpo staccato. Di quest'ultimo vano non vi è descrizione

in atto di proprietà ma solo evidenza nella planimetria catastale allegata all'atto stesso. Completa la disponibilità dell'immobile l'utilizzo di una cantina comune posta al piano seminterrato.



Ingresso all'appartamento



Soggiorno/cottura



Camera da letto



Bagno attrezzato



Vano deposito sottotetto



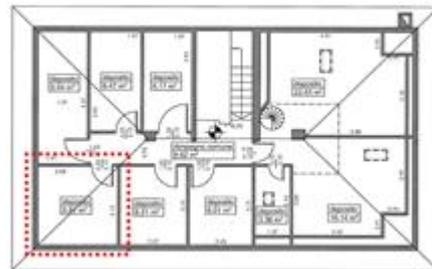
Vano deposito piano terra

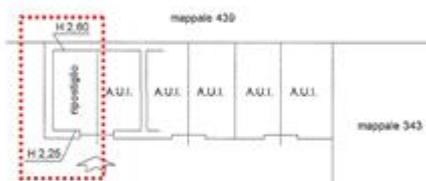
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	57,83	x	100 %	=	57,83
Deposito piano terzo	11,26	x	25 %	=	2,82
Ripostiglio piano terra	2,99	x	25 %	=	0,75
Totale:	72,08				61,39





Vano cantina comune

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 747,00

Valore massimo: 1.112,00

ReQuot

Valore minimo: 765,00

Valore massimo: 945,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata resa dalle fonti delle banche dati delle quotazioni immobiliari e in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia. Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Non si è ritenuto necessario applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione. Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in buono stato di manutenzione, sulla base delle sopraccitate quotazioni il sottoscritto ritiene che l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore dell'immobile da stimare si attesta in €/mq 1.080,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,39 x 1.080,00 = **66.301,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.301,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.301,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo sono state consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse è emerso l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato. Le fonti di informazione consultate: ufficio tecnico del Comune di Saronno, osservatori del mercato immobiliare OMI; siti internet quali borsinoimmobiliare.it, ReQuot e agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare; Banca dati Agenzia delle Entrate, REquot

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	61,39	0,00	66.301,20	66.301,20
				66.301,20 €	66.301,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.301,20**

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: **€ 66.301,20**

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:	€. 2.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.681,20

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo