



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF: MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
75/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PARABIAGO Via Giuseppe Giannini 16, della superficie commerciale di **90,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano terreno di un edificio di corte, avente accesso attraverso un androne posto in fregio alla Via Giuseppe Giannini n° 16, con annesso locale cantina a piano interrato accessibile dall'esterno

L'edificio risale ai primi anni del 1900 ed è realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato , con copertura a tetto a falde inclinate .

L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno , cucina/pranzo con porzione di area esterna pavimentata , bagno e due camere da letto .

I pavimenti interni ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica , le porte interne sono in legno verniciate .

La porta finestra del locale cucina/pranzo è in legno vetrocamera con persiana in alluminio .

Le finestre sul cortile sono in legno verniciato con avvolgibili in pvc ed inferriata esterna .

La porta posizionata nel vano scala , in legno verniciato , consente l'accesso diretto alla camera da letto .

L'accesso al locale cantina di proprietà , avviene attraverso una rampa di scale esterna all'unità immobiliare .

Nell'unità immobiliare sono evidenti numerosi segni di infiltrazioni di acqua che hanno provocato fioriture di muffe e distacco in parte dell'intonaco sia dalle pareti che dai soffitti .

All'esterno sono evidenti segni di umidità di risalita con fioriture di muffa e distacco in parte dell'intonaco e della tinteggiatura .

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di numerosi interventi di sistemazione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di 313/322. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 508 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giannini n° 16, piano: terreno , intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: dell'appartamento : proprietà di terzi , autorimessa di proprietà di terzi , cortile comune al mappale 799 , androne comune e proprietà di terzi . della cantina : proprietà di terzi e parti comuni .

L'intero edificio si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, (a piano terreno è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia) una porzione di piano interrato adibita a cantina . Immobile è stato costruito all'inizio del 1900 e ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.570,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.570,00
Data della valutazione:	22/05/2024

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** attiva, stipulata il 26/06/2007 a firma di Notaio NOVARA Marco ai nn. 53748/20853 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Milano 2 ai nn. 105314/28430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 202.500,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 1201 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a Milano 2 ai nn. 25112/18035, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	€. 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 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di Notaio NOVARA Marco ai nn. 53747/20852 di repertorio, trascritto il 05/07/2007 a Milano 2 ai nn. 105313/55174

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 01/08/2001 a firma di Notaio CIRILLO Oreste ai nn. 4823 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a Milano 2 ai nn. 90813/57931

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 206/94 del 13.06.1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento igienico sanitario, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 206 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TESSUTO TRADIZIONALE (CENTRO STORICO)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni con particolare riferimento allo spostamento e unificazione dei locali wc e ripostiglio , chiusura della porta di ingresso diretta dal cortile e modifica della della finestra del wc in porta di ingresso all'unità immobiliare , creazione di porta finestra nel locale soggiorno , rispetto alla finestra esistente . (normativa di riferimento: PGT Vigente e regolamento di igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione bagno esistente in quanto privo di illuminazione e areazione diretta dall'esterno , ripristino del wc e del ripostiglio come autorizzati nella pratica edilizia n° 206/1994 , chiusura in parte del portoncino di ingresso per ripristino della finestra originaria , demolizione con riapertura del portoncino di ingresso originario e modifica della porta finestra in finestra come in origine , nel locale soggiorno .

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni interne , nuova costruzione di tavolati interni , demolizione di facciata e fornitura posa di nuovi serramenti esterni, adeguamento impianto idrico sanitario .: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda planimetrica del del 11.07.1994 risulta conforme al progetto autorizzato n° 206/1994

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO VIA GIUSEPPE GIANNINI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Via Giuseppe Giannini 16, della superficie commerciale di **90,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano terreno di un edificio di corte, avente accesso attraverso un androne posto in fregio alla Via Giuseppe Giannini n° 16, con annesso locale cantina a piano interrato accessibile dall'esterno

L'edificio risale ai primi anni del 1900 ed è realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato , con copertura a tetto a falde inclinate .

L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno , cucina/pranzo con porzione di area esterna pavimentata , bagno e due camere da letto .

I pavimenti interni ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica , le porte interne sono in legno verniciate .

La porta finestra del locale cucina/pranzo è in legno vetrocamera con persiana in alluminio .

Le finestre sul cortile sono in legno verniciato con avvolgibili in pvc ed inferriata esterna .

La porta posizionata nel vano scala , in legno verniciato , consente l'accesso diretto alla camera da letto .

L'accesso al locale cantina di proprietà , avviene attraverso una rampa di scale esterna all'unità immobiliare .

Nell'unità immobiliare sono evidenti numerosi segni di infiltrazioni di acqua che hanno provocato fioriture di muffe e distacco in parte dell'intonaco sia dalle pareti che dai soffitti .

All'esterno sono evidenti segni di umidità di risalita con fioriture di muffa e distacco in parte dell'intonaco e della tinteggiatura .

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di numerosi interventi di sistemazione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di 313/322. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 508 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giannini n° 16, piano: terreno , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento : proprietà di terzi , autorimessa di proprietà di terzi , cortile comune al mappale 799 , androne comune e proprietà di terzi . della cantina : proprietà di terzi e parti comuni .

L'intero edificio si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, (a piano terreno è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia) una porzione di piano interrato adibita a cantina . Immobile è stato costruito all'inizio del 1900 e ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 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	84,24	x	100 %	=	84,24

cantina	21,12	x	30 %	=	6,34
Totale:	105,36				90,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie residenziale piano terreno = mq. 84,24 x coeff. 1,00 = mq. 84,24

superficie cantina piano interrato = mq. 21,12 x coeff. 0,30 = mq. 6,33

Totale mq. 90,57 x € 1.000,00 = € 90.570,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 90.570,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 90.570,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di PARABIAGO, agenzie: PARABIAGO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: INDAGINE DI MERCATO SU IMMOBILI SIMILI RECENTEMENTE VENDUTI NELLA STESSA ZONA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,58	0,00	90.570,00	90.570,00
				90.570,00 €	90.570,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.570,00****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 € 80.570,00**

di diritto in cui si trova:

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: **€. 80.570,00**

data 22/05/2024

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti