



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

243/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GENERALI ITALIA S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA BALLARINI MARIA ELENA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO MORETTI

CF:MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DAIRAGO VIA DON PAOLO CRESPI 9, della superficie commerciale di **87,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ubicato in palazzina residenziale a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano interrato ad uso autorimesse e cantine.

L'accesso, sia pedonale che carraio, avviene dalla Via Don Paolo Crespi .

Struttura portante in c.a.; muratura perimetrale in laterizio isolata; solai in laterocemento.

Le facciate sono parte rivettite in gres tipo pietra e parte intonacate e tinteggiate; copertura a falde con manto in tegole, struttura in legno e lattoneria in lamiera preverniciata.

E' presente impianto a pannelli fotovoltaici.

La pavimentazione del corsello comune di accesso risulta in autobloccanti.

Il cancelletto pedonale di ingresso e carraio sono in ferro verniciato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 678 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DON PAOLO CRESPI SNC, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: a nord: affaccio enti comuni; a est a.u.i e vano scala; a sud: vano scala e a.u.i.; a ovest: affaccio su enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.890,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.890,00
Data della valutazione:	22/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Dopo primo sopralluogo ove l'esecutato non si è presentato, è stato eseguito nuovo sopralluogo in presenza del custode giudiziario e dell'esecutata che ha dato piena disponibilità all'accesso e a tutte le richieste fatte relativamente ai luoghi.

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 14/01/2022 a firma di NOTAIO DONEGANA LUCA ai nn. 3836/3104 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a MILANO 2 ai nn. 4987/901, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2022 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1531 di repertorio, trascritta il 16/11/2022 a MILANO 2 ai nn. 109520/162096, a favore di GENERALI ITALIA SPA, contro [REDACTED] derivante da 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:	€. 1.750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.479,10
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	82,5101

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO (dal



20/10/2021), con atto stipulato il 20/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 10436/2021 di repertorio, registrato il 26/11/2021 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 5384, trascritto il 29/10/2021 a MILANO 2 ai nn. 153248/104141

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/03/2007 fino al 20/10/2021), con atto stipulato il 19/03/2007 a firma di NOTAIO GAVOSTO FRANCO ai nn. 62150/16282 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a MILANO 2 ai nn. 42819/22886-42821/22888-42822/22889

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **56/2007** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE DI N. 3 PALAZZINE RESIDENZIALI IN P.L. "SMERALDA", presentata il 03/07/2007, rilasciata il 17/12/2007 con il n. 8889 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DIA N. **VARIANTE 1°**, intestata a ██████████ per lavori di OPERE IN VARIANTE A PDC N. 56/2007, presentata il 20/06/2008 con il n. 4459 di protocollo

DIA N. **VARIANTE 2°**, intestata a ██████████ per lavori di OPERE IN VARIANTE A PDC N. 56/2007 E A DIA IN VARIANTE DEL 20/06/2008, presentata il 14/06/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 8 del 18/03/2011, l'immobile ricade in zona TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDA 1 - NdA. Piano Attuativo in itinere - Scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo risulta diversa la conformazione della scala di collegamento con il piano sottotetto (autorizzata a chiocciola mentre allo stato attuale a U. Risulta rimossa la parete divisoria tra il soggiorno/cottura e la camera a formazione di unico locale openspace. Inoltre risulta murata la porta di accesso al disimpegno autorizzata. Al piano sottotetto un locale sgombero risulta essere bagno; all'interno dell'altro locale sgombero è stata costruita parete in cartongesso a creazione di ripostiglio/cabina armadio. Il locale sottotetto non accessibile, autorizzato con accesso tramite botola di ispezione, presenta normale porta di accesso e costituisce ulteriore locale, con presenza di velux non autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di pratica CILA in Sanatoria per la regolarizzazione del piano primo e del piano sottotetto per quanto riguarda la demolizione del tavolato, la nuova scala e la costruzione di tavolato divisorio nel locale sgombero. Per le altre difformità, dopo colloquio con il Tecnico Comunale, risulta necessario ripristino delle difformità come da stato autorizzato, con conseguente disfacimento bagno al piano sottotetto, chiusura porta di accesso al locale sottotetto non accessibile e chiusura dell'apertura Velux a tetto.

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

Costi di regolarizzazione:



- Redazione pratica CILA in Sanatoria: €1.500,00
- Oblazione Sanatoria e Diritti di segreteria: €1.060,00
- Ripristino mediante opere edilizie per riportare lo stato rilevato a quello autorizzato: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità edilizie (normativa di riferimento: Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale prevedendo al piano primo destinazione monolocale e piano secondo identificato come da stato rilevato per quanto riguarda la nuova parete divisoria nel locale sgombero

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA: €500,00
- Spese vive per modifica scheda catastale: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN DAIRAGO VIA DON PAOLO CRESPI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DAIRAGO VIA DON PAOLO CRESPI 9, della superficie commerciale di **87,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

Appartamento ubicato in palazzina residenziale a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano interrato ad uso autorimesse e cantine.

L'accesso, sia pedonale che carroia, avviene dalla Via Don Paolo Crespi .

Struttura portante in c.a.; muratura perimetrale in laterizio isolata; solai in laterocemento.

Le facciate sono parte rivetite in gres tipo pietra e parte intonacate e tinteggiate; copertura a falde con manto in tegole, struttura in legno e lattoneria in lamiera preverniciata.

E' presente impianto a pannelli fotovoltaici.

La pavimentazione del corsello comune di accesso risulta in autobloccanti.

Il cancelletto pedonale di ingresso e carroia sono in ferro verniciato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di



2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 678 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DON PAOLO CRESPI SNC, piano: 1-2, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: a nord: affaccio enti comuni; a est a.u.i e vano scala; a sud: vano scala e a.u.i.; a ovest: affaccio su enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2021.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - BUSTO ARSIZIO). Il



traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

SERVIZI

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 7,5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 9 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 21 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento disposto su due piani così composto: al piano primo soggiorno/cucina open space, disimpegno, bagno e balcone. Al piano secondo disimpegno, bagno, locale sgombero con annesso locale cabina armadio, ulteriore locale sgombero e terrazzino. Attualmente i due locali sgombero sono destinati a camere.

Le pavimentazione sono in gres porcellanato con rivestimento dei bagni in gres.

Il piano primo in alcune porzioni risulta ribassato con controsoffitto in cartongesso.

I serramenti sono in legno con vetrocamera con persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta ad un primo esame a norma.

L'impianto di riscaldamento è di tipoa pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata e contabilizzazione.

E' presente impanto di condizionamento a split.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta molto buono.





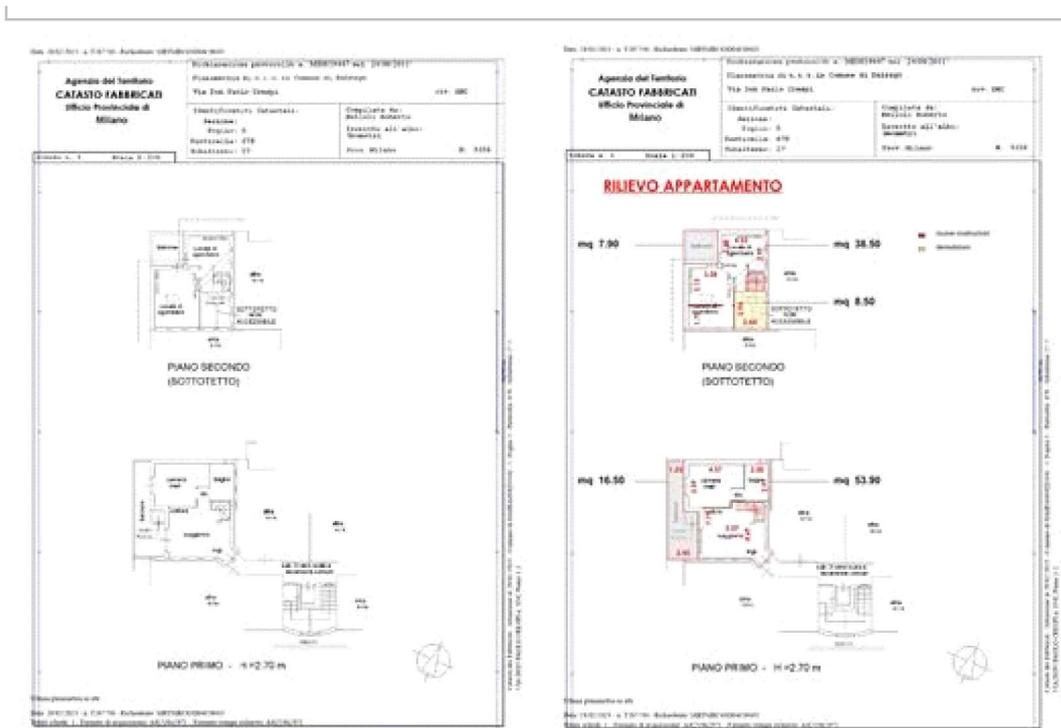
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	53,90	x	100 %	=	53,90
Sottotetto agibile	38,50	x	60 %	=	23,10
Sottotetto non accessibile	8,50	x	25 %	=	2,13
Terrazzino e balcone	24,40	x	35 %	=	8,54
Totale:	125,30				87,67



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 559/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo composto da soggiorno/cucina, due camere e bagno oltre ad area ad uso esclusivo a piano terreno, cantina e autorimessa doppia al piano seminterrato, 5

Indirizzo: Via Don Paolo Crespi, 920020 Dairago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 25.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 559/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo composto da soggiorno/cucina, due camere e bagno al piano terra e da cantina collegata con il box doppio al piano interrato., 4

Indirizzo: Via Don Paolo Crespi, 720020 Dairago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/07/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 559/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo composto da soggiorno/cucina, due camere e bagno al piano terra oltre a cantina con bagno e autorimessa doppia al piano seminterrato, 2

Indirizzo: Via Martiri Dairaghesi della Liberta', 120020 Dairago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 148.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 176.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (30/12/2022)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: ZONA B1 - Centrale - Abitazioni civili - Stato conservativo ottimo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,67 x 1.825,00 = **159.988,63**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	11,37



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 160.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 160.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;

- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene

- età e stato di conservazione

- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti

- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Dairago, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Milano - Borsino Immobiliare provincia di Milano

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	87,67	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.110,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.890,00
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:	€. 150.890,00
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:	€. 150.890,00

data 22/05/2023

il tecnico incaricato
MARCO MORETTI

