



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 262/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO MONTE ROSA 4

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Frasso**

CF:FRSGNN54B01B300D

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAGENTA 49/b

telefono: 0331622862

fax: 0331622862

email: [giovanni.frasso@libero.it](mailto:giovanni.frasso@libero.it)

PEC: [giovanni.frasso@archiworldpcc.it](mailto:giovanni.frasso@archiworldpcc.it)





diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 157.280,69

Data della valutazione: 30/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Non avendo avuto la possibilità di accedere al bene durante il primo appuntamento il CTU e il curatore hanno provveduto ad organizzare una seconda data di ispezione ,ovvero martedì 9-01.2023 alle ore 9.00

Durante il secondo l'accesso l'esecutato ha collaborato allo svolgimento delle operazioni peritali dimostrandosi disponibile a fornire le informazioni richieste.

L'esecutato abita l'appartamento con la moglie e due figli minori.

### 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**, a favore di cassa di Risparmio di Asti, contro [REDACTED], derivante da Frazionamento di ipoteca con atto del 22/05/2015 n° 40842/8085.

Importo ipoteca: 510.000,00.

Importo capitale: 255.000,0.

Storia del frazionamento del mutuo: mutuo sovvenuto alla società [REDACTED] con sede in Monza (dante causa dell'odierna parte venditrice) dalla "Cassa di Risparmio di Asti S.p.A." con sede in Asti, mediante atto in data 30 Giugno 2010 n.175081/37762 di repertorio a rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli, registrato a Milano 6 il 30 Giugno 2010 al n.16528 - serie 1T; mutuo frazionato con atto in data 3 Marzo 2011 n.176891/38707 di repertorio a rogito stesso Notaio, annotato in data 25 Marzo 2011 ai nn.33470/6965, ulteriormente frazionato con atto in data odierna n.40842/8085 di repertorio a mio rogito, in termini di registrazione (Lotto I, quota capitale euro 255.000,00 - duecentocinquantacinquemila virgola zero zero - importo ipoteca euro 510.000,00 - cinquecentodiecimila virgola zero zero). Mutuo frazionato con atto in data 3 MARZO 2011 ai n° 176891/38707 Notaio ENRICO CHIODI DAELLI annotato in data 25/03/2011 ai n° 33470/6965 Mutuo frazionato con atto in data 22 MAGGIO 2015 n° 40842/8085 rogito Notaio Carlo Ferè



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 25/07/2023 a Milano 2 ai nn. 105237/74071, a favore di MONTE ROSA 4 Busto Arsizio, contro \_\_\_\_\_ derivante da atto di pignoramento

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:	<b>€. 4.415,95</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 8.481,81</b>
Millesimi condominiali:	<b>473,72</b>

Ulteriori avvertenze:

Risposta Amministratore a seguito di richieste del CTU

\_\_\_\_\_ rispondendo di seguito ai punti da lei indicati in riferimento alla proprietà dei sig \_\_\_\_\_

- 1.L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria ammontano ad euro 4.415,95 euro, si allega consuntivo spese.
- 2.Non risultano esserci spese straordinarie deliberate.
- 3.L'importo totale delle spese scadute è di euro 8.481,81
- 4.Non siamo a conoscenza di irregolarità edilizie o di opere abusive sull'immobile
- 5.Non ci risultano essere cause condominiali in corso.
- 6.Non ci risultano limitazioni o estensioni d'uso legale all'appartamento peritato.
- 7.Alleghiamo agibilità dell'edifio in ns possesso.
- 8.I millesimi di proprietà sono 473,72, li trova nel consuntivo.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2015), con atto stipulato il 22/05/2015 a firma di Dr. Carlo Farè Legnano ai nn. 40843/8086 di repertorio, registrato il 29/05/2015 a Milano 6 ai nn. 18356, trascritto il 29/05/2015 a Milano 2 ai nn. 51274/34039.

Proprietà in regime di comunione dei beni

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2015), con atto stipulato il 22/05/2015 a firma di Dr. Carlo Farè Legnano ai nn. 40843/8086 di repertorio, trascritto il 29/05/2015 a Milano 2 ai nn. 51274/34039

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/04/2010), con atto stipulato il 21/02/1992 a firma di Dr. Marco Novara ai nn. 13768 di repertorio, registrato il 10/03/1992 a Busto Arsizio ai nn. 413 serie 2v, trascritto il 20/03/1992 a Milano 2 ai nn.



2647/19287

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2010 fino al 03/03/2011), con atto stipulato il 26/04/2010 a firma di Not. Enrico Chiodo Daelli ai nn. 174430/37400 di repertorio, registrato il 11/05/2010 a Milano 6 ai nn. 11335/serie 1T, trascritto il 12/05/2010 a Milano 2 ai nn. 59965/36116

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011 fino al 22/05/2015), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Dr. Enrico Chiodo Daelli ai nn. 176893/38708 di repertorio, registrato il 15/01/2024 a Milano 1 ai nn. 10952 1T, trascritto il 16/03/2011 a Milano 2 ai nn. 29947/17440

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Ed. N. **19/90 quater** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Completamento opere, presentata il 03/10/1997, rilasciata il 22/12/1997

Concessione Edilizia in sanatoria N. **19/90** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ultimazione opere, presentata il 13/06/2000

Sanatoria Edilizia N. **19/90** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione piano sesto, presentata il 10/12/2008, rilasciata il 20/02/2008 con il n. 661/04 di protocollo

Agibilità N. **19/90** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ rilasciata il 28/09/2009 con il n. Prot. 060180 di protocollo

Concessione Edilizia originale N. **19/1990** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Progetto di fabbricato a destinazione residenziale (edificio in cui è sito l'appartamento pignorato, presentata il 03/01/1990, rilasciata il 15/03/1990

Proroga concessione edilizia N. **19/1990 bis** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di lavori di costruzione di fabbricato residenziale (edificio ospitante l'appartamento pignorato), presentata il 18/02/1993, rilasciata il 27/09/1993

Lavori di completamento del fabbricato (edificio in cui è sito l'appartamento pignorato) N. **19/1990 TER** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ presentata il 19/07/1996, rilasciata il 15/09/1997

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2/d Ambiti Residenziali Compositi a densità alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 25 delle norme tecniche di attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU riporta alcune osservazione relative allo stato generale dell'edificio e delle parti comuni.

Tali difformità non riguardano il bene pignorato e non è possibile procedere alla contabilizzazione degli eventuali costi in quanto l'eventuale iter comporta



interventi da concordare tra il condominio e gli organi comunali competenti

Si segnala:

Distribuzione ed uso del piano settimo (sottotetto) Trasformazione dello stesso in locali adibiti ad uso abitativo.

Tali opere non trovano riscontro nelle tavole depositate nell'ufficio tecnico comunale in quanto non comprese nell'ultimo documenton edilizio protocollato ed approvato ovvero il condono edilizio riguardante opere al piano sesto.

Differenze nel tracciamento delle aiuole cordonate poste nel cortile comune a definizione dei posti auto.

Differenze nella forma di alcune fioriere a coronamento dei parapetti dei balconi

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MONTE ROSA 4, QUARTIERE SEMICENTRALE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Monte Rosa 4, quartiere Semicentrale, della superficie commerciale di **132,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Edificio residenziale posto in Busto Arsizio in zona semicentrale dotato di ascensore e area comune con posti auto

Ingresso sull'angolo tra Via Monterosa e Via Piave con presenza di lungo portico colonnato sul fronte delle due Vie.

Ingresso carraio con accesso ai Box interrati dal cancello su Via Piave.

Le facciate dell'edificio evidenziano segni di scarsa manutenzione delle superfici e delle imposte dei serramenti.

Oltre al corpo di fabbrica il complesso si compone di una spaziosa area cortilizia di utilizzo comune oltre ai posti auto di uso esclusivo.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala comune, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 33132 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe cl. 4, consistenza **8,5 vani, rendita 1.031,62 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 4, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita del 22 Maggio 2015**

Coerenze: APPARTAMENTO Prospetto su via Piave, prospetto su cortile comune da due lati, enti comuni, altra unità immobiliare. CANTINA Terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 8 piani piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono legnano, gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono in autosilo. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	4/5	★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	4/5	★ ★ ★ ★ ★
municipio	4/5	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	4/5	★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	4/5	★ ★ ★ ★ ★
ospedale	4/5	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	4/5	★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	4/5	★ ★ ★ ★ ★
cinema	4/5	★ ★ ★ ★ ★
polizia	4/5	★ ★ ★ ★ ★
supermercato	4/5	★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	4/5	★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	4/5	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	4/5	★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 12 km	4/5	★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	4/5	★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	4/5	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	4/5	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	4/5	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	4/5	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	4/5	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	4/5	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	4/5	★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento così composto:

Ingresso ampio con accesso diretto a soggiorno , pranzo e cucina.

Ai lati del soggiorno simmetricamente sulla destra e sulla sinistra si aprono le porte che danno accesso a due distinte zone notte.

Nello specifico rispetto al verso di entrata

A destra si accede ad una piccola anticamera con ingresso ad una camera completa di un bagno padronale.

A sinistra si trova una piccola anticamera da cui si accede ad un secondo bagno/ospiti e due camere singole.

La cucina è posta sulle destra dell'ingresso. E' ben areata e collegata ad una zona pranzo separata dall'ingresso da due quinte in muratura.

Dalla cucina si accede ad una piccolo spazio adibito a lavanderia che costituisce l'ingresso di servizio dell'appartamento

Completano la proprietà due balconi di cui uno molto ridotto di servizio alla cucina ed uno, con accesso dal serramento del soggiorno, di dimensioni tali

da essere utilizzato nella bella stagione a spazio di sosta e pranzo. Tale balcone è dotato di fioriera incorporata nel parapetto e si affaccia sulla Via Piave

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in presente



*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica e parquet . Rivestimento angolo cucina con ceramiche 20X20 altezza 1,60



*rivestimento interno:* posto in superfici verticali e orizzontali realizzato in rasatura a gesso tinteggiata



*infissi esterni:* monoblocco realizzati in legno verniciato, ante a battente. Le persiane oscuranti esterne presentano evidenti segni di incuria e



*portone di ingresso:* Portoncino ingresso appartamento realizzato in rivestimento legno , gli accessori presenti sono: Blindatura standard



Degli Impianti:

*termico:* centralizzato i diffusori sono in Radiatori in lega leggera conformità: Condominiale



*elettrico:* cantieristico urbano , la tensione è di 220V conformità: non reperita



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
Totale appartamento	125,76	x	100 %	=	125,76
Terrazzino	1,28	x	50 %	=	0,64



Terrazzo con fioriera	11,25	x	50 %	=	5,63
Cantina	2,34	x	25 %	=	0,59
<b>Totale:</b>	<b>140,63</b>				<b>132,61</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una rilevazione dei prezzi medi per edifici simili posizionati nella equivalente zona semicentrale di Busto Arsizio

si ricava un valore medio di € 1320.

Le condizioni esterne dell'edificio che ospita il bene pignorato comportano una correzione al ribasso portando il valore medio ad € 1250 al mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $132,61 \times 1.250,00 = 165.762,50$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.762,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.762,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

caratteristiche quantitative, misurate i mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);

caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio e aree limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con



simile situazione posizionale e conservativa

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	132,61	0,00	165.762,50	165.762,50
				<b>165.762,50 €</b>	<b>165.762,50 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

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: **€ 165.762,50**

#### 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: **€ 165.762,50**  
 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: **€ 8.481,81**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 157.280,69**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 30/01/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Frasso



