

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

249/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

IGVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mario Airoidi

CF:RLDMRA58M17B300I

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MILAZZO 22

telefono: 00390331635667

fax: 00390331621489

email: studioairoidi@libero.it

PEC: mario.airoidi@geopec.it



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
249/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Luigi Settembrini 5/A, quartiere SACCONAGO, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Trattasi di un appartamento posto all'interno di un ampio contesto cortilizio nel centro storico di Sacconago località del comune di Busto Arsizio.

L'unità è posta al piano terra con ingresso diretto dalla via Settembrini. Dal corridoio d'ingresso si accede, sulla sinistra al soggiorno con angolo cottura a vista, mentre sul lato destro è posto un disimpegno che immette nel bagno. Proseguendo il corridoio si accede alle due camere da letto di cui una come già detto non rispetta le norme igienico sanitarie.

Gli affacci dei locali sono verso proprietà di terzi, sulla via Settembrini e sulla area comune di cui al mapp.1656 . L'unità risulta in uno stato di conservazione discreto in quanto ristrutturata nel 2018 . Infatti, troviamo pavimenti in gres porcellanato, serramenti in pvc con tapparelle, porte interne in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ogni locale. L'impianto elettrico è sottotraccia e completo di accessori e terminali. L'impianto idrico sanitario è con doppia linea di acqua calda e fredda e, il bagno, è composto da vaso, lavandino, bidet, doccia e vasca. Gli impianti al momento del sopralluogo sono risultati funzionanti ma non sono stati reperiti, in quanto non consegnati dalla proprietà, le certificazioni inerenti.

Pertanto, sarà necessario il rilascio di nuove certificazioni

Inoltre il tecnico non ha potuto accertare se l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1658 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI SETTEMBRINI 5/A, piano: TERRA, intestato a
Coerenze: cortile comune e proprietà di terzi al mappale 98; proprietà di terzi al mappale 1143; Via Settembrini; proprietà di terzi al mappale 96. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.900,00



PDF Eraser Free

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.900,00
Data della valutazione:	15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da . senza alcun titolo.
vedi verbale di accesso

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 07/03/2019 a firma di GRIECO KATIA notaio ai nn. 5191/4461 di repertorio, iscritta il 12/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 30963/5354, a favore di -- SEDE MILANO, contro] , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 172.500,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sez. SA Foglio 3 Particella 1658 Subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/06/2023 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 4154 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 111658/78657, a favore di .., contro , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Sez. SA Foglio 3 Particella 1658 Subalterno 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



PDF Eraser Free

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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2019), con atto stipulato il 07/03/2019 a firma di notaio GRIECO Katia ai nn. 5190/4460 di repertorio, trascritto il 12/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 30962/20342.

Il titolo è riferito solamente a SA Foglio 3 Particella 1658 Subalterno 1.

Estratto dal atto notarile In particolare, nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell'intero complesso edilizio compendiate quanto in oggetto, ove esistenti e per quanto occorrer possa, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, con particolare riferimento alla corte di cui al mappale 96 (novantasei) ed all'area urbana al mappale 1656

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE (fino al 07/03/2019), con atto stipulato il 10/01/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 9038 di repertorio, registrato il 19/01/2018 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 792, trascritto il 15/02/2018 a MILANO 2 ai nn. 19218/12506.

Dati desunti dall'atto di vendita In particolare, nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell'intero complesso edilizio compendiate quanto in oggetto, ove esistenti e per quanto occorrer possa, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, con particolare riferimento alla corte di cui al mappale 96 (novantasei) ed all'area urbana al mappale 1656 (

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/01/2018), con atto stipulato il 15/07/2003 a firma di Notaio Pinto ai nn. 200170/8210 di repertorio, registrato il 31/07/2003 a VARESE ai nn. 2607, trascritto il 23/07/2003 a MILANO 2 ai nn. 112015/67058.

Dati desunti dall'atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti è stato fatta richiesta in data 26-10-2023 mentre la visione e la consegna dei documenti è avvenuta in data 30-11-2023

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. CILA 511-2018 e successive varianti, intestata a , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 06/07/2018 con il n. 72905/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SA Foglio 3 Particella 1658 Subalterno 1.



PDF Eraser Free

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato le ricerche per individuare i progetti che hanno interessato l'immobile ma non si può escludere la sussistenza di ulteriori documenti in quanto durante la registrazione e l'archiviazione dei progetti e il loro trasferimento dal cartaceo al meccanografico possano essere incorsi errori formali di scrittura. Infatti non si è potuto risalire al progetto originario della costruzione del complesso cortilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda alle NTA di zona

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella camera matrimoniale non è rispettato la norma igienico sanitario perchè non è garantito il rapporto fra la superficie del locale e quella della finestra che deve essere minimo 1/8 Inoltre si sono rilevate delle difformità sulle dimensioni dei locali . Inoltre l'unità è priva del certificato di agibilità come si deduce dall'atto notarile di provenienza (normativa di riferimento: norme igienico sanitarie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentare nuova CILA IN SANATORIA per la formazione di arredo fisso all'interno della Camera Matrimoniale

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili e pratica comunale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rende necessaria nuova scheda catastale al fine di regolarizzare la CILA IN SANATORIA per la difformità già descritta (normativa di riferimento: nuova scheda catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA



PDF Eraser Free

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata consegna dei certificati di conformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante redazione dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- rilascio dei certificati di conformità impianto elettrico e riscaldamento: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA LUIGI SETTEMBRINI 5/A, QUARTIERE SACCONAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Luigi Settembrini 5/A, quartiere SACCONAGO, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Trattasi di un appartamento posto all'interno di un ampio contesto cortilizio nel centro storico di Sacconago località del comune di Busto Arsizio.

L'unità è posta al piano terra con ingresso diretto dalla via Settembrini. Dal corridoio d'ingresso si accede, sulla sinistra al soggiorno con angolo cottura a vista, mentre sul lato destro è posto un disimpegno che immette nel bagno. Proseguendo il corridoio si accede alle due camere da letto di cui una come già detto non rispetta le norme igienico sanitarie.

Gli affacci dei locali sono verso proprietà di terzi, sulla via Settembrini e sulla area comune di cui al mapp.1656 . L'unità risulta in uno stato di conservazione discreto in quanto ristrutturata nel 2018 . Infatti, troviamo pavimenti in gres porcellanato, serramenti in pvc con tapparelle, porte interne in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ogni locale. L'impianto elettrico è sottotraccia e completo di accessori e terminali. L'impianto idrico sanitario è con doppia linea di acqua calda e fredda e, il bagno, è composto da vaso, lavandino, bidet, doccia e vasca. Gli impianti al momento del sopralluogo sono risultati funzionanti ma non sono stati reperiti, in quanto non consegnati dalla proprietà, le certificazioni inerenti.

Pertanto, sarà necessario il rilascio di nuove certificazioni

Inoltre il tecnico non ha potuto accertare se l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura.

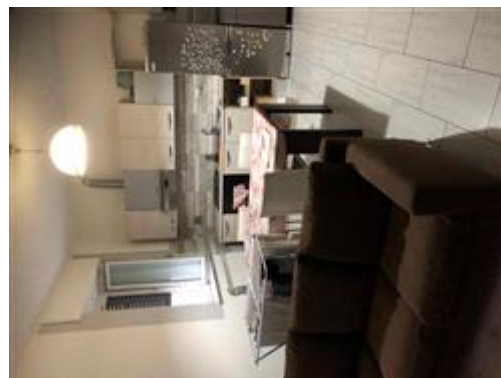
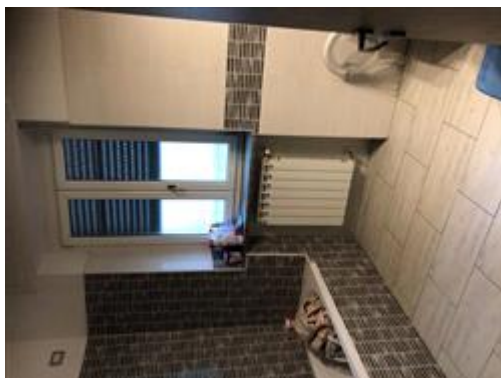
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1658 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI SETTEMBRINI 5/A, piano: TERRA, intestato a
Coerenze: cortile comune e proprietà di terzi al mappale 98; proprietà di terzi al mappale 1143; Via Settembrini; proprietà di terzi al mappale 96. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2018.



PDF Eraser Free



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



PDF Eraser Free

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 1.150,00 = **115.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare sito immobiliare.it

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	100,00	0,00	115.000,00	115.000,00



PDF Eraser Free

	115.000,00 €	115.000,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.900,00**

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: **€. 110.900,00**

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: **€. 110.900,00**

data 15/03/2024

il tecnico incaricato
Mario Airoidi

