



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

214/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LEONARDO CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
214/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA SAN MICHELE 5, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **43,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova in zona centrale di Busto A. in provincia di Varese, all'interno di un complesso a "corte lombarda" in condominio denominato "Corte Santo Stefano", costituito da 13 unità, a prevalenza residenziale, in fabbricato di nr 3 piani fuori terra, su area cortilizia in comune, con accesso da via San Michele n. 5.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato.

L'alloggio un monolocale a piano terra è costituito da un unico vano con angolo cottura e disimpegno di accesso al servizio igienico. Si accede dal cortile condominiale interno. L'immobile dispone di piccola porzione di area nuda di pertinenza privata antistante l'appartamento.

Il complesso condominiale risulta essere di tipo residenziale in condizioni manutentive discrete. La zona, a ridosso del centro storico di Busto A., risulta residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

Il corpo di fabbrica del complesso condominiale, ristrutturato a inizio del 2000, risulta costruito con struttura portate in laterizio (mattoni pieni), con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco al civile tinteggiato. La copertura dispone di tegole di laterizio tipo portoghesi con canali e lattonerie pluviali in lamiera metallica. L'aspetto architettonico dell'edificio risulta, nel complesso, essere gradevole e discretamente curato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 603 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su Via San Michele, androne comune, cortile comune e a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

43,20 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.248,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.248,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.248,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 23/10/2023 - congiuntamente al Custode Giudiziario (G.I.V.G. srl) - sono iniziate le operazioni peritali, in tale data non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'irreperibilità dell'esecutato.

Successivamente, in data 30/10/2023 per mezzo di decreto di accesso forzoso, è stato effettuato il sopralluogo e l'accesso all'immobile in questione, per le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici, per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

L'immobile, un piccolo appartamento (monolocale), risultava essere disabitato e in stato di abbandono. Le utenze di luce e gas sono di fatto non attive.

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 02/07/2007 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 22278/17616 di repertorio, registrata il 04/07/2007 a Varese ai nn. 6626-1T, iscritta il 16/07/2007 a CC.RR.II. Milano ai nn. 112443/30713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 126.000,00.

Importo capitale: 84.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Busto A. ai nn. 3746 di repertorio, trascritta il 14/07/2023 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 99246/69776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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:	€. 512,61
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.010,21
Millesimi condominiali:	45,75

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2007), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 22277/17615 di repertorio, registrato il 04/07/2007 a Varese ai nn. 6625-1T, trascritto il 16/07/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 112442/58960

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 06/06/2000 a firma di Notaio LEO Barbara ai nn. 74310 di repertorio, registrato il 23/06/2000 a Busto A. ai nn. 580-2V, trascritto il 04/07/2000 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 63950/43307

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), non risultano essere state eseguite opere per le quali fosse necessario provvedimenti di autorizzazione ad eccezione della Comunicazione per opere interne del 21/02/2002. L'alloggio, oggetto di perizia, dispongono di scheda catastale coincidente con lo stato di fatto dei luoghi. Per tanto, in considerazione di tali risposdenze, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie e urbanistiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Diversa distribuzione degli spazi interni N. **313302**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/10/2002 con il n. 313302 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Sottozone A1 - nucleo storico di Busto Arsizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: (Art. 16) Nucleo di antica formazione di Busto Arsizio - A1 1. Descrizione Coincide con il nucleo di antica formazione principale della città di Busto Arsizio, ben riconoscibile dal punto di vista dell'impianto urbano, in quanto delimitato da una rete viabilistica di matrice storica. Al suo interno sono compresi edifici, singoli o aggregati, che costituiscono emergenze di carattere monumentale o di rilievo storico-architettonico, che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti. La restante parte del nucleo di antica formazione è costituito da un tessuto storico riconducibile a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Include edifici o complessi di edifici che, benché ricadenti all'interno dell'ambito del nucleo di antica formazione, costituiscono emergenze con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto al tessuto storico nei quali sono inseriti: sono infatti riconducibili a tipologie insediative singolari,. Per lo più derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione di interi isolati o di parti di essi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN MICHELE 5, QUARTIERE SAN MICHELE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA SAN MICHELE 5, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **43,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova in zona centrale di Busto A. in provincia di Varese, all'interno di un complesso a "corte lombarda" in condominio denominato "Corte Santo Stefano", costituito da 13 unità, a prevalenza residenziale, in fabbricato di nr 3 piani fuori terra, su area cortilizia in comune, con accesso da via San Michele n. 5.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato.

L'alloggio un monolocale a piano terra è costituito da un unico vano con angolo cottura e disimpegno di accesso al servizio igienico. Si accede dal cortile condominiale interno. L'immobile dispone di piccola porzione di area nuda di pertinenza privata antistante l'appartamento.

Il complesso condominiale risulta essere di tipo residenziale in condizioni manutentive discrete. La zona, a ridosso del centro storico di Busto A., risulta residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

Il corpo di fabbrica del complesso condominiale, ristrutturato a inizio del 2000, risulta costruito con struttura portate in laterizio (mattoni pieni), con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco al civile tinteggiato. La copertura dispone di tegole di laterizio tipo portoghesi con canali e lattonerie pluviali in lamiera metallica. L'aspetto architettonico dell'edificio risulta, nel complesso, essere gradevole e discretamente curato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 603 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su Via San Michele, androne comune, cortile comune e a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano, Varese). 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:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare.

L'appartamento in questione risulta essere in stato di completo abbandono e disabitato da diversi anni; necessita, per tanto, di un intervento accurato di sanificazione e bonifica degli ambienti interni e di tutti gli impianti tecnici (presumibilmente funzionati). Le utenze risultano essere tutte disattivate;

Le caratteristiche delle finiture degli interni e degli impianti sono le seguenti:

- pavimenti sono in ceramica di grandi dimensioni;
- il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con pannelli di finitura il laminato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato di tipo ordinario;
- i serramenti esterni sono in pvc a taglio termico con vetrocamera e imposte (sul cortile interno) in legno (fatiscenti);

- impianto elettrico con linee sottotraccia e interruttori tipo ordinario;
- impianto di riscaldamento dispone di caldaia a gas interna, con produzione d'acqua calda sanitaria integrata e termosifoni in alluminio con e condotte sottotraccia;
- il bagno dispone di piatto doccia e sanitari in ceramica con rubinetteria monocomando di tipo ordinario;
- Le pareti sono rasate a gesso e tinteggiate;
- il soffitto del vano soggiorno presenta un pregevole soffitto a cassettoni, con travi in legno a vista.

Tutte le finiture, di cui sopra elencate, si presentano in pessimo stato manutentivo dovuto ad anni di abbandono e necessitano - a parere dello scrivente CTU - di un accurato intervento di sanificazione e ripristino, come anche gli impianti tecnici, presumibilmente funzionanti, nonostante il disuso e l'attuale mancanza di allacciamento alle utenze di luce e gas.

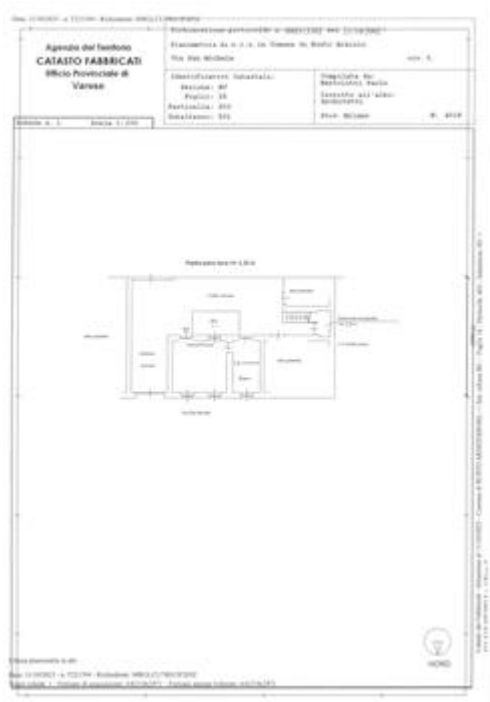


CONSISTENZA:

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 (p.no Terra)	42,40	x	100 %	=	42,40
Area scoperta di proprietà esclusiva	8,00	x	10 %	=	0,80
Totale:	50,40				43,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevata in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate** della Provincia di Varese nel Comune di Busto A. riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2023 - 1° sem.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in *Busto A. zona Centrale B1 per Abitazioni civili* in stato conservativo *normale* dai 1.200,00 ai 1.700,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore minimo di mercato di € 1.200,00 al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,20 x 1.200,00 = **51.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi sanificazione e ripristino	-2.592,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.248,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.248,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell' **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia Entrate** della provincia di **Varese** riferito agli immobili civile a destinazione Produttiva, aggiornato all' Anno 2023 - 1° sem.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate della provincia di VARESE

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	43,20	0,00	49.248,00	49.248,00
				49.248,00 €	49.248,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene ne utile, ne opportuna alcuna divisione dell'immobile oggetto di perizia.

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:	€. 49.248,00

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:	€. 49.248,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base	€. 0,00

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):

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: €. 49.248,00

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI