



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2024

creata con Tribù Office 6



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
83/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO Via San Bernardo 2/C, della superficie commerciale di **115,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due piani sovrapposti facente parte di una porzione di un vecchio fabbricato al rustico e , così composta :

a piano terreno ingresso/soggiorno , cucina , bagno e vano scala ; a piano primo bagno e due camere da letto .

All'appartamento è annessa un area esterna di proprietà di circa 25 mq.

L'unità immobiliare è costituita da struttura portante in muratura , con copertura a tetto a falde inclinate .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 296/300. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 8773 - 8794 sub. 1 - 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo n° 2/C, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fabbricato in aderenza mappale 8784 , fabbricato in aderenza mappale 4763/8794 - distacco su fabbricato mappale 8736 , mappale 8734

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.116,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.116,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.116,00
Data della valutazione:	04/07/2024

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1023 di repertorio, iscritta il 13/10/2023 a Milano 2 ai nn. 137178/24158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 98.248,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1559 di repertorio, trascritta il 25/03/2024 a Milano 2 ai nn. 37870/27345, 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 decreto di trasferimento immobili (dal 30/06/2017), con atto stipulato il 30/06/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 10139 di repertorio, trascritto il 18/07/2017 a Milano 2 ai nn. 89042/57376

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2005 fino al 19/07/2005), con atto stipulato il 06/05/2005 a firma di Notaio SORGATO Antonio ai nn. 70080/10934 di repertorio, trascritto il 31/05/2005 a Milano 2 ai nn. 79496/40771

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2005 fino al 30/06/2017), con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di Notaio CHIODI DAELLI Enrico ai nn. 160/984/28806 di repertorio, trascritto il 20/07/2005 a Milano 2 ai nn. 110434/56783

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **102 del 09.11.2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente, presentata il 19/05/2004 con il n. 9691 di protocollo, rilasciata il 09/11/2004 con il n. 102 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il Permesso di Costruire n° 102 del 2004 è stato rilasciato , ma successivamente non è stata depositata in Comune a Cassano Magnago la denuncia di inizio lavori , pertanto la pratica è stata archiviata con la dicitura "decaduta" . Le opere in realtà sono state realizzate come da progetto (con lievi modifiche interne) ed è stata depositata la scheda planimetrica catastale in data 15.07.2005 aggiornata .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona nuclei storici - rilevanze storiche e culturali - beni storico - artistico monumentale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2004/2005 in seguito a Permesso di Costruire n.102 rilasciato dal Comune di Cassano Magnago il 09.11.2004 . **Al Permesso di Costruire , non è seguita la comunicazione di inizio lavori , pertanto la pratica è stata dichiarata "decaduta" , le opere in realtà hanno avuto corso senza regolare procedimento amministrativo .**

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

Costi di regolarizzazione:

- permesso di costruire o SCIA in sanatoria: €.30.984,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi (minimo).

Le opere realizzate , potranno essere regolarizzate mediante il Decreto Legge del 29 Maggio 2024 , n. 69 Art. 36 bis .(accertamento di conformità) . In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA , o in assenza della SCIA il responsabile dell'abuso o l'attuale

proprietario dell'immobile , possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda , nonchè ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione . Il rilascio del permesso di costruire o della SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento , a titolo di oblazione , di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi , in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro . In questo caso si prende in considerazione il valore massimo , in quanto in questa fase non è possibile determinare con precisione l'effettivo importo della sanzione .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della scheda planimetrica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA SAN BERNARDO 2/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Via San Bernardo 2/C, della superficie commerciale di **115,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due piani sovrapposti facente parte di una porzione di un vecchio fabbricato al rustico e , così composta :

a piano terreno ingresso/soggiorno , cucina , bagno e vano scala ; a piano primo bagno e due camere da letto .

All'appartamento è annessa un area esterna di proprietà di circa 25 mq.

L'unità immobiliare è costituita da struttura portante in muratura , con copertura a tetto a falde inclinate .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 296/300. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 8773 - 8794 sub. 1 - 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo n° 2/C, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fabbricato in aderenza mappale 8784 , fabbricato in aderenza mappale 4763/8794 - distacco su fabbricato mappale 8736 , mappale 8734

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

piscina	al di sotto della media	
farmacie	al di sotto della media	
palestra	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	al di sotto della media	
--------------------------	-------------------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha accesso diretto dal cortile esterno ed è così composta : ingresso/soggiorno , cucina e bagno e al piano primo, raggiungibile attraverso una rampa di scale , bagno e due camere da letto .

I pavimenti interni ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica , le porte interne sono in legno , il portoncino di ingresso è blindato con rivestimento in pannelli in pvc .

I serramenti esterni sono in pvc di colore bianco , con esclusione della porta finestra al primo piano in tinta noce chiaro .

La scala interna in muratura è rivestita in cemento con alzate in serrizzo grigio .

Il tetto in legno con gronda a vista e copertura con tegole marsigliesi .

La facciata principale è rifinita a cappotto , la facciata laterale è ancora al rustico , come si evince dalla documentazione fotografica .

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
residenziale piano terreno e primo	115,60	x	100 %	=	115,60
Totale:	115,60				115,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie residenziale piano terreno e piano primo = mq. 115,60 x €/mq. 1.000,00 = € 115.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CASSANO MAGNAGO, agenzie: CASSANO MAGNAGO, 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	115,60	0,00	115.600,00	115.600,00
				115.600,00 €	115.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 31.484,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.116,00**

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: **€. 84.116,00**

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:	€. 84.116,00

data 04/07/2024

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti