



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:
I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33
telefono: 00393472461186
email: arch.enrica.calloni@awn.it
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
78/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Gavinana 9, della superficie commerciale di **88,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al primo piano composto da due locali, angolo cottura e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3732 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA GAVINANA n. 9 BUSTO ARSIZIO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 02/05/2007 Pratica n. VA0153345 in atti dal 02/05/2007 DIVISIONE (n. 6271.1/2007)

Coerenze: da nord in senso orario: Affaccio su via Gavinana; affaccio su cortile comune; scala comune; altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.515,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.515,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.515,50
Data della valutazione:	18/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo eseguito in data 29/05/2024, con la presenza del custode giudiziale, lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare censita alla sez BU, fg 10 particella 3732 sub 507 e oggetto della presente procedura risulta direttamente collegata con una scala interna all'appartamento stesso, ai locali soprastanti censiti alla sez BU, fg 10 particella 3732 sub 508 (di proprietà degli esecutati), creando un unico organismo abitativo.

La situazione rilevata è stata comunicata al Giudice Esecutore che ha disposto che si proceda alla valutazione del solo immobile pignorato.

Lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per la pratica edilizia necessaria alla demolizione della scala e conseguente chisura del foro nel solaio, e una stima dei costi per i lavori da eseguirsi.

Come di seguito esposto nella perizia, si evidenzia che il recupero del sottotetto e il suo collegamento diretto con l'appartamento pignorato è stato autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria 168/2006, ma non è stata richiesta l'agibilità a compimento dei lavori eseguiti.

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 04/05/2007 a firma di Notaio Claudia Cacciafesta ai nn. 3348682720 di repertorio, iscritta il 08/05/2007 a Milano 2 ai nn. 17581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: € 160.000.

Importo capitale: € 80.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 02/01/2009 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 706/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: € 204.319,68.

Importo capitale: € 102.159,84

ipoteca **legale**, stipulata il 22/01/2013 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 580/11713 di repertorio, iscritta il 04/02/2013 a Milano 2 ai nn. 1606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale.

Importo ipoteca: € 58.311,64.

Importo capitale: € 29.155,82

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1457 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Milano 2 ai nn. 23491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelarie - 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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/01/2002 a firma di Notaio Massimo Cesario ai nn. 2689 di repertorio, trascritto il 25/01/2002 a Milano 2 ai nn. 6077

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **168/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e recupero abitativo del sottotetto esistente, presentata il 07/08/2006 con il n. 44460 di protocollo, rilasciata il 12/12/2006 con il n. 69733 di protocollo.

Si evidenzia che con raccomandata del 04/05/2012 prot. 26091 il Comune di Busto Arsizio comunicava a Palumbo Roberto che nel corso di verifiche periodiche eseguite presso i fascicoli edilizi depositati agli atti di Settore era stato accertato che la pratica edilizia 168/2006 era carante del certificato di agibilità. Non sono seguite comunicazioni da parte dell'interessato, pertanto l'immobile ad oggi non è provvisto di Certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2/d - ambiti residenziali

composti a densità alta (1,2 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25. Ambiti residenziali composti (B2) 1. Descrizione Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate. 4. Parametri urbanistici ed edilizi La zona B2 è suddivisa in 4 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub ambito B2d: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 'immobile non è provvisto di certificato di agibilità, come già evidenziato nel paragrafo 7.1 Pratiche edilizie. Inoltre la presente procedura interessa solo l'unità immobiliare censita al fg 10 particella 3732 sub 507, pertanto bisognerà provvedere alla demolizione della scala interna che la collega alla particella 3732 sub 508, con conseguente chiusura del solaio in prossimità del foro scala (normativa di riferimento: /DPR)

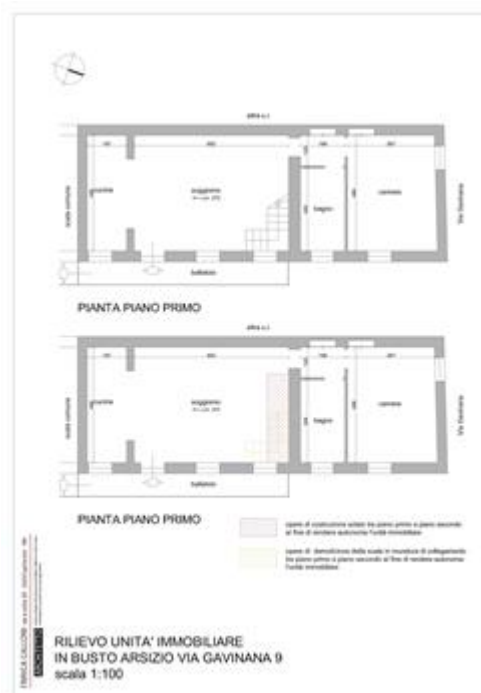
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della Segnalazione Certificato Agibilità, con conseguente reperimento delle dichiarazioni di conformità degli impianti: €1.500,00
- prestazioni professionali per la SCIA per la demolizione della scala e la chiusura del solaio compresi diritti di segreteria: €2.560,00
- costi indicativi per la demolizione della scala e chiusura del solaio: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si precisa che la difformità edilizia segnalata è dovuta al fatto che la procedura interessa solo la particella 3732 sub 507, pertanto si rende necessario provvedere ad eliminare la scala interna di collegamento all'appartamento posto nel sottotetto. Poiché tale scala era autorizzata con il Permesso di Costruire in sanatoria 168/2006, bisogna provvedere a presentare una nuova pratica edilizia al fine di poterla demolire e chiudere il foro nel solaio. Inoltre, come già evidenziato l'unità immobiliare non è provvista di agibilità. Al fine di istruire la pratica edilizia è necessario un confronto con l'ufficio tecnico preposto.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scala di collegamento al piano sottotetto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per redazione nuovo DOCFA, compresi diritti catastali: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane.

Si precisa che la nuova scheda catastale dovrà essere eseguita a seguito dei lavori di demolizione della scala e chiusura del solaio di collegamento con l'unità posta nel sottotetto e non oggetto della presente procedura.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GAVINANA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Gavinana 9, della superficie commerciale di **88,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al primo piano composto da due locali, angolo cottura e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

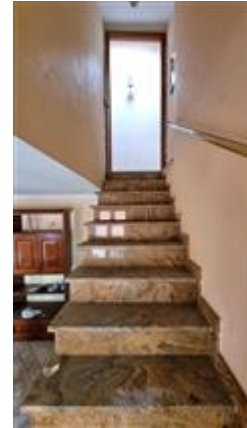
- foglio 10 particella 3732 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA GAVINANA n. 9 BUSTO ARSIZIO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 02/05/2007 Pratica n. VA0153345 in atti dal 02/05/2007 DIVISIONE (n. 6271.1/2007)

Coerenze: da nord in senso orario: Affaccio su via Gavinana; affaccio su cortile comune; scala comune; altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2007.



facciata su Via Gavinana in scarso stato manutentivo



scala da demolire

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





angolo su Via Gavinana



prospetto su cortile comune



andito ingresso alla scala comune

SERVIZI

farmacie
ospedale
musei



COLLEGAMENTI

autobus distante 290 mt a piedi
ferrovia distante 4 min Bicicletta
aeroporto distante 18 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è inserita in una corte comune , e il fabbricato è del tipo a ballatoio.

L'accesso al cortile comune avviene direttamente da Via Gavinana a mezzo di un cancello pedonale elettrificato e un cancello carraio. All'interno del cortile sulla destra è posto l'andito alla scala comune che conduce al piano primo. L'accesso all'appartamento avviene da una porta blindata posta sul ballatoio, ed immette in un ampio spazio giorno su cui si apre l'angolo cottura di generose dimensioni. Sul lato destro che delimita il locale soggiorno è ricavata la scala, con pedate in pietra, che conduce al sottotetto abitabile. Come già più avanti specificato, tale scala andrà demolita, e andrà ricostruito il solaio in corrispondenza del foro del solaio, al fine di rendere indipendente l'appartamento pignorato, dall'appartamento soprastante. al soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce il bagno dotato di bidet, water e vasca da bagno angolare, e la camera da letto di ampie dimensioni. Si evidenzia che il bagno è sprovvisto di lavabo e della porta scorrevole interno muro. Nel locale disimpegno e nella camera da letto sono presnti delle nicchie nella muratura complete di ante.

Le finestre del bagno e del soggiorno oltre alla porta di ingresso all'unità si affacciano sul ballatoio che presenta pavimentazione in gres e parapetto in ferro a disegno.

La pavimentazione è in gres. I serramenti sono in pvc con doppio vetro e persiane a battente in alluminio con listelli orientabili.

E' presente la predisposizione per il riscaldamento autonomo con radiatori, che risultano essere stati rimossi.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto, poichè come sopra riportato non è presente l'impianto di riscaldamento, e il bagno risulta essere incompleto.

Inoltre la facciata su strada della porzione di immobile in esame risulta in scarso stato manutentivo; infatti sono presenti evidenti distacchi dell'intonaco



soggiorno



soggiorno



angolo cottura



bagno



camera



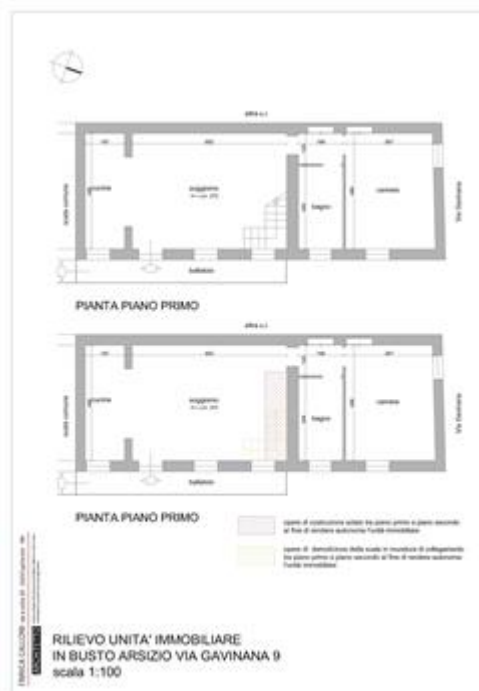
ballatoio

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	85,65	x	100 %	=	85,65
ballatoio	8,80	x	30 %	=	2,64
Totale:	94,45				88,29



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (12/07/2024)

Valore minimo: 976,00

Valore massimo: 1.195,00

Note: Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona Zona: Via Donizetti, Corso Italia, FS, Fnm, Via Castelmorone, Via Magenta, Via Mazzini, Via Giussano, Viale Duca.d Aosta, Via Zappellini, Via Volta

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (12/07/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 980,00

Note: Quotazioni riferite ad abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo Provincia: VARESE Comune: BUSTO ARSIZIO Fascia/zona: Semicentrale/V.DONIZETTI,CORSO ITALIA,FS,FNM,V.CASTELMORONE,V.MAGENTA,V.MAZZINI,V.GIUSSANO,V.D.AOSTA,V.ZAPPELINI,V.A.VOLTA Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione (necessita solo manutenzione straordinaria), le finiture esterne dell'intero immobiliare in cui l'appartamento è inserito sono in discreto stato, ma di tipo economico, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 950,00.

Tale importo tiene in considerazione; 1. dei lavori di demolizione della scala interna; 2. della mancanza dell'impianto di riscaldamento e della incompletezza del bagno; 3. della porzione di facciata su strada di competenza dell'appartamento che si presenta in uno scarso stato manutentivo

con distacco dell'intonaco; 4. dal tipo di edificio di tipo economico.

L'importo è dato anche dalla media matematica dei valori massimi e minimi degli osservatori di mercato sopra citati.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,29 x 950,00 = **83.875,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.875,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.875,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, 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 alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare; Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia Entrate

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	88,29	0,00	83.875,50	83.875,50
				83.875,50 €	83.875,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.360,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.515,50**

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: **€. 73.515,50**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.515,50**

data 18/07/2024

il tecnico incaricato
Enrica Calloni