



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archisworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via Bernina 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,79** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo, inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato nel 2010, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: via Bernina, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2010 Pratica n. VA0073279 in atti dal 08/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6065.1/2010)
Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su parti comuni, spazi comuni, sub.511, affaccio su parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.400,00
Data della valutazione:	22/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2021, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 02/04/2021 a Legnano ai nn. 1099-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200.

Si allegano contratti forniti dalla proprietà.

L'unità è oggetto di contratto del seguente canone di locazione

Registrato a Legnano il 02/04/2021 n. 1099-3T

Durata 4+4

Canone annuo €4.200 par a €43/mq./anno.

E' stata effettuata verifica della congruità del canone sulla base di analisi di offerte immobiliari per locazione nella zona di riferimento, riferite ad unità simili. Dalle verifiche effettuate, anche considerando la penalizzazione dell'ascensore non funzionante e non collaudato, si ritiene corretto applicare all'unità immobiliare un canone non inferiore a €8.700/anno pari a ca. €90/mq./anno.

Si ritiene il canone corrente NON congruo.

Da informazioni ricevute dal sig _____ il canone inferiore ai parametri di mercato è dovuto al fatto che l'affitto è stato concordato su unità a rustico con opere di completamento a carico degli inquilini.

Non è stata fornita/reperita documentazione in merito.

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:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 11/06/2007 a firma di Notaio Paolantonio ai nn. 145888-12078 di repertorio, trascritta il 10/07/2007 a Milano 2 ai nn. 108475-56712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi.

"LA SOCIETA' ' _____ .." PROPRIETARIA DEL TERRENO AL MAPPALE 32033 SI E' IMPEGNATA A RISPETTARE QUANTO PREVISTO NEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 102/2003, RILASCIATO DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E NEL RELATIVO PROGETTO DI COSTRUZIONE ED IN PARTICOLARE CIO' CHE ATIENE ALLA FACCIATA ANTISTANTE L'EDIFICIO DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE _____ ELLA PARTE IN CUI SONO PREVISTE LUCI IN VETROCEMENTO. DETTE LUCI NON DOVRANNO IN ALCUN MODO ESSEREALTERATE/MODIFICATE SUCCESSIVAMENTE IN VEDUTE O FINESTRE."

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 11/06/2007 a firma di Notaio _____ ai nn. 145888-12078 di repertorio, trascritta il 10/07/2007 a Milano 2 ai nn. 108474-56711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi.

"LA SOCIETA' " PROPRIETARIA DEL TERRENO AL MAPPALE 32033 SI E' IMPEGNATA A RISPETTARE QUANTO PREVISTO NEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 102/2003, RILASCIATO DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E NEL RELATIVO PROGETTO DI COSTRUZIONE ED IN PARTICOLARE CIO' CHE ATIENE ALLA FACCIATA ANTISTANTE L'EDIFICIO DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE LLA PARTE IN CUI SONO PREVISTE LUCI IN VETROCEMENTO. DETTE LUCI NON DOVRANNO IN ALCUN MODO ESSEREALTERATE/MODIFICATE SUCCESSIVAMENTE IN VEDUTE O FINESTRE."

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Notaio ai nn. 16725-8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590-30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2600000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 15.

- ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 8110 Registro generale n. 46361 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - ANNOTAZIONE presentata il 09/07/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 10434 Registro generale n. 69672 - Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO - FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D. LGS.385/1993

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2012 a firma di Notaio ai nn. 80220-8385 di repertorio, iscritta il 06/07/2012 a Milano 2 ai nn. 68905-11829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 189000.

Importo capitale: 105000.

Durata ipoteca: 2.

ANNOTAZIONE presentata il 02/03/2015 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 3136 Registro generale n. 17520 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 515 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a Milano 2 ai nn. 18708-13334, 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:	€. 1.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Millesimi condominiali:	111,980
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.600,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: - Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale Rag. Ma<ntegazza Piazza San Giovanni n.5 Busto A. (VA) tel.0331-639281	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto 1/1, in forza di Costituzione diritti reali (dal 11/01/2023), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di Notaio ai nn. 15102-10368 di repertorio, trascritto il 13/01/2023 a Milano 2 ai nn. 4948-3143

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprietà 1/1, in forza di Costituzione diritti reali (dal 11/01/2023), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di Notaio ai nn. 15102-10368 di repertorio, trascritto il 13/01/2023 a Milano 2 ai nn. 4948-3143

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Vendita (dal 14/02/2001 fino al 15/04/2002), con atto stipulato il 14/02/2001 a firma di Notaio ai nn. 135702 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/04/2002 fino al 11/01/2023), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154-30589

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, agibilità del 09/03/2011 con il n. 16213 di protocollo

Nuovo Titolo Edilizio N. **3568**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere di finitura, presentata il 18/06/2007 con il n. 3568 di protocollo

DIA N. **29005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 05/05/2008 con il n. 29005 di protocollo

Nuovo Titolo Edilizio N. **1812**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 12/01/2010 con il n. 1812 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di approvazione n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona Sottozone B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media

(1 mq/mq)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Premesso che l'immobile è stato realizzato sulla base delle autorizzazioni rilasciate dal Comune precedentemente elencate. Con riferimento all'art.9 del DM 1444/68, l'intero fabbricato mapp.34260 risulta realizzato a distanza inferiore rispetto alle distanze minime di mt.10 dai fabbricati di cui:

- Mapp.7936 a Est (proprietà
- Mapp.7728 a Ovest
- Mapp.19446 a Sud

In merito alla minore distanza la proprietà del mappale 34260 () oggetto di stima e la proprietà del mappale 7936 () hanno trovato un accordo come evidenziato nell'atto Notaio del 11/01/2023 PATTI SPECIALI in cui si cita l'atto Notaio el quale si riporta:

"La parte costituente, come sopra rappresentata, rende noti alla parte beneficiaria, che se ne dichiara edotta e si impegna ed obbliga a rispettare e far rispettare, i patti contenuti nell'atto in data 11 giugno 2007 al n. 145888/12078 di repertorio, in autentica del Notaio Michele di Busto Arsizio, ivi registrato in data 6 luglio 2007 al n. 3750 Serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 10 luglio 2007 ai nn.108474/56711 e 108475/56712, con il quale si è convenuto di consentire il mantenimento del fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, a distanza inferiore a quella legale, di cui al D.M. n. 1444 del 1968, dall'edificio finitimo, eretto sul mappale 7936, e si è stabilito che le luci in vetrocemento posizionate sulla facciata del fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, antistante l'edificio eretto sul mappale 7936, non dovranno in alcun modo essere alterate o modificate successivamente in vedute o finestre."

- Si elenca di seguito la documentazione ANTECEDENTE l'atto Dott. in il quale sono stati definiti i diritti in merito alle distanze tra fabbricati:

- o Ispezioni Ipotecarie Trascrizione 10/07/2007 nn.108474-56711, 10/07/2007 nn.108475-56712.
- o Comunicazione del settore edilizia privata 11/08/2003 prot.46965.
- o Comunicazione Geom. Innecco 28/08/2003 prot.48674.
- o Comunicazione Geom. Innecco 02/09/2003 prot.49212.
- o Comunicazione del settore edilizia privata 06/12/2003 prot.72721.
- o Comunicazione ASL del 19/01/2004.
- o Comunicazione del settore privata del 05/05/2004, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003.
- o Parere legale Avv. G. Turri del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia.
- o Relazione Geom. Fappani Rinaldo del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006.
- o Comunicazione Avv. Marina Landoni del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006.
- o Risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006.

In merito alle distanze rispetto ai fabbricati mapp.19446 a Sud e mapp.7728 non è stata rilevata documentazione. Considerata la complessità, la delicatezza e la criticità del problema, non risulta possibile in questa fase di stima definire le eventuali soluzioni.

Nella sezione "valutazione" viene detratto un valore forfettario come quota condominiale da attribuire al sub.512 oggetto di stima, nell'ipotesi di accordo legale con i lotti confinanti per costituzione di diritti reali onerosi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento alla singola unità si evidenzia la regolarità edilizia fatta eccezione per lievi differenze nelle misure interne dei locali con particolare riferimento al bagno Sud che presenta una differenza nella profondità superiore al 2%.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

SI VEDA QUANTO INDICATO IN PREMESA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3. FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via Bernina 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,79** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo, inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato nel 2010, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: via Bernina, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2010 Pratica n. VA0073279 in atti dal 08/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6065.1/2010)

Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su parti comuni, spazi comuni, sub.511, affaccio su parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

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 Gallarate / Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
biblioteca	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
centro sportivo	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
ospedale	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.5	★★★★★★★★★★
superstrada distante ca. km.3,5	★★★★★★★★★★
ferrovia distante ca. km.3	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo, inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato nel 2010, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

Più precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo composto da ingresso/soggiorno, cucina, due bagni di cui uno accessibile dalla camera, disimpegno, due camere, studio. All'unità si accede tramite vano scala/ascensore condominiale. Si precisa che l'ascensore risulta NON funzionante e mai collaudato.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato nel 2010, presenta buone condizioni complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo buono. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno complessivamente buono. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di

riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Ad esame visivo gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : condominiale realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre/porte finestre realizzati in Legno/Vetrocamera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : con coibentazione in Tegole/Guaina impermeabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura intonacata e tinteggiata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cemento/elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in gres di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino di sicurezza realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle avvolgibili realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : condominiali con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : condominiale NON funzionante - NON collaudato conformità: non fornite / non reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : conformità: non fornite / non reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : SOLO predisposizione		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: 26/11/2009		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a metano conformità: non fornite / non reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non fornite / non reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non fornite / non reperite		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,70	x	100 %	=	93,70

Balcone 1	2,90	x	30 %	=	0,87
Balcone 2	7,40	x	30 %	=	2,22
Totale:	104,00				96,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Bollettino Immobili CCIAA Varese 2022

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.014,00

Valore massimo: 1.454,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari. Sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.1.600. La distinzione di valore tra usufrutto e nuda proprietà viene calcolata sulla base di calcolo finanziario in funzione dell'aspettativa di vita/anni residui.

Vengono effettuate decurtazioni forfetarie per:

- Presenza di ascensore NON funzionante e mai collaudato.
- Ipotesi di accordo legale con i lotti confinanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **155.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ascensore NON in esercizio	-10.000,00
Riduzione per ipotesi di accordo con proprietà confinanti in merito alle distanze dai confini	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Internet

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	96,79	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.650,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.350,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.600,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 124.400,00

Il presente valore è stato determinato in base alle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di fatto e di diritto, tenuto conto delle decurtazioni dovute per le imposte di registro, di successione e di donazione, nonché per le spese di agenzia e di perizia. Il valore è stato arrotondato all'intero euro più vicino.

Descrizione	Importo (€)
Valore di vendita giudiziaria	124.400,00
Imposta di registro	12.440,00
Imposta di successione	12.440,00
Imposta di donazione	12.440,00
Spese di agenzia	12.440,00
Spese di perizia	12.440,00
Totale decurtazioni	64.080,00
Valore netto	60.320,00

Il presente valore netto di € 60.320,00 rappresenta l'importo che sarà versato al creditore in base all'offerta di acquisto presentata dal concorrente. Il presente valore è stato determinato in base alle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di fatto e di diritto, tenuto conto delle decurtazioni dovute per le imposte di registro, di successione e di donazione, nonché per le spese di agenzia e di perizia. Il valore è stato arrotondato all'intero euro più vicino.

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
51/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via Bernina 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **109,53** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale costituente l'intero piano terzo, inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato nel 2010, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: via Bernina, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2010 Pratica n. VA0073279 in atti dal 08/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6065.1/2010)
Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su parti comuni, vano scala/ascensore condominiale, affaccio su parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.000,00
Data della valutazione:	22/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/11/2020, con scadenza il 14/11/2028, registrato il 16/11/2020 a Legnano ai nn. 3248-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200.

Si allegano contratti forniti dalla proprietà.

L'unità è oggetto di contratto del seguente canone di locazione

Registrato a Legnano il 16/11/2020 n. 3248-3T

Durata 4+4

Canone annuo €4.200 par a €38/mq./anno:

E' stata effettuata verifica della congruità del canone sulla base di analisi di offerte immobiliari per locazione nella zona di riferimento, riferite ad unità simili. Dalle verifiche effettuate, anche considerando la penalizzazione dell'ascensore non funzionante e non collaudato, si ritiene corretto applicare all'unità immobiliare un canone non inferiore a €9.800/anno pari a ca. €90/mq./anno.

Si ritiene il canone corrente NON congruo.

Da informazioni ricevute dal sig. ... canone inferiore ai parametri di mercato è dovuto al fatto che l'affitto è stato concordato su unità a rustico con opere di completamento a carico degli inquilini.

Non è stata fornita/reperita documentazione in merito.

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:*

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 11/06/2007 a firma di Notaio Paolantonio ai nn. 145888-12078 di repertorio, trascritta il 10/07/2007 a Milano 2 ai nn. 108475-56712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi.

"LA SOCIETA' " PROPRIETARIA DEL TERRENO AL MAPPALE 32033 SI E' IMPEGNATA A RISPETTARE QUANTO PREVISTO NEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 102/2003, RILASCIATO DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E NEL RELATIVO PROGETTO DI COSTRUZIONE ED IN PARTICOLARE CIO' CHE ATIENE ALLA FACCIATA ANTISTANTE L'EDIFICIO DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE) NELLA PARTE IN CUI SONO PREVISTE LUCI IN VETROCEMENTO. DETTE LUCI NON DOVRANNO IN ALCUN MODO ESSEREALTERATE/MODIFICATE SUCCESSIVAMENTE IN VEDUTE O FINESTRE."

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 11/06/2007 a firma di Notai) ai nn. 145888-12078 di repertorio, trascritta il 10/07/2007 a Milano 2 ai nn. 108474-56711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi.

"LA SOCIETA' " " PROPRIETARIA DEL TERRENO AL MAPPALE 32033 SI E' IMPEGNATA A RISPETTARE QUANTO PREVISTO NEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 102/2003, RILASCIATO DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E NEL RELATIVO PROGETTO DI COSTRUZIONE ED IN PARTICOLARE CIO' CHE ATTIENE ALLA FACCIATA ANTISTANTE L'EDIFICIO DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE NELLA PARTE IN CUI SONO PREVISTE LUCI IN VETROCEMENTO. DETTE LUCI NON DOVRANNO IN ALCUN MODO ESSEREALTERATE/MODIFICATE SUCCESSIVAMENTE IN VEDUTE O FINESTRE."

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Notaio ai nn. 16725-8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590-30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2600000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 15.

- ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 8110 Registro generale n. 46361 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - ANNOTAZIONE presentata il 09/07/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 10435 Registro generale n. 69673 - Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D. LGS.385/1993

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2012 a firma di Notaio ai nn. 80220-8385 di repertorio, iscritta il 06/07/2012 a Milano 2 ai nn. 68905-11829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 189000.

Importo capitale: 105000.

Durata ipoteca: 2.

ANNOTAZIONE presentata il 02/03/2015 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 3136 Registro generale n. 17520 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 515 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a Milano 2 ai nn. 18708-13334, 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: € 2.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Millesimi condominiali: **146,089**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.700,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale Rag. Maantegazza Piazza San Giovanni n.5
Busto A. (VA) tel.0331-639281

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto 1/1, in forza di Costituzione diritti reali (dal 11/01/2023), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di Notaio i nn. 15102-10368 di repertorio, trascritto il 13/01/2023 a Milano 2 ai nn. 4948-3143

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprietà 1/1, in forza di Costituzione diritti reali (dal 11/01/2023), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di Notaio i nn. 15102-10368 di repertorio, trascritto il 13/01/2023 a Milano 2 ai nn. 4948-3143

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Vendita (dal 14/02/2001 fino al 15/04/2002), con atto stipulato il 14/02/2001 a firma di Notaio ai nn. 135702 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/04/2002 fino al 11/01/2023), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154-30589

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, agibilità del 09/03/2011 con il n. 16213 di protocollo

Nuovo Titolo Edilizio N. **3568**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere di finitura, presentata il 18/06/2007 con il n. 3568 di protocollo

DIA N. **29005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 05/05/2008 con il n. 29005 di protocollo

Nuovo Titolo Edilizio N. **1812**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 12/01/2010 con il n. 1812 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di approvazione n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media

(1 mq/mq)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Premesso che l'immobile è stato realizzato sulla base delle autorizzazioni rilasciate dal Comune precedentemente elencate. Con riferimento all'art.9 del DM 1444/68, l'intero fabbricato mapp.34260 risulta realizzato a distanza inferiore rispetto alle distanze minime di mt.10 dai fabbricati di cui:

- Mapp.7936 a Est (proprietà
- Mapp.7728 a Ovest
- Mapp.19446 a Sud

In merito alla minore distanza la proprietà del mappale 34260) oggetto di stima e la proprietà del mappale 7936) hanno trovato un accordo come evidenziato nell'atto Notaio del 11/01/2023 PATTI SPECIALI in cui si cita l'atto Notaio nel quale si riporta:

"La parte costituente, come sopra rappresentata, rende noti alla parte beneficiaria, che se ne dichiara edotta e si impegna ed obbliga a rispettare e far rispettare, i patti contemuti nell'atto in data 11 giugno 2007 al n. 145888/12078 di repertorio, in autentica del Notaio Michele di Busto Arsizio, ivi registrato in data 6 luglio 2007 al n. 3750 Serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 10 luglio 2007 ai nn.108474/56711 e 108475/56712, con il quale si è convenuto di consentire il mantenimento del fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, a distanza inferiore a quella legale, di cui al D.M. n. 1444 del 1968, dall'edificio finitimo, eretto sul mappale 7936, e si è stabilito che le luci in vetrocemento posizionate sulla facciata del fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, antistante l'edificio eretto sul mappale 7936, non dovranno in alcun modo essere alterate o modificate successivamente in vedute o finestre."

- Si elenca di seguito la documentazione ANTECEDENTE l'atto Dott. on il quale sono stati definiti i diritti in merito alle distanze tra fabbricati:

- o Ispezioni Ipotecarie Trascrizione 10/07/2007 nn.108474-56711, 10/07/2007 nn.108475-56712.
- o Comunicazione del settore edilizia privata 11/08/2003 prot.46965.
- o Comunicazione Geom. Innecco 28/08/2003 prot.48674.
- o Comunicazione Geom. Innecco 02/09/2003 prot.49212.
- o Comunicazione del settore edilizia privata 06/12/2003 prot.72721.
- o Comunicazione ASL del 19/01/2004.
- o Comunicazione del settore privata del 05/05/2004, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003.
- o Parere legale Avv. G. Turri del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia.
- o Relazione Geom. Fappani Rinaldo del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006.
- o Comunicazione Avv. Marina Landoni del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006.
- o Risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006.

In merito alle distanze rispetto ai fabbricati mapp.19446 a Sud e mapp.7728 non è stata rilevata documentazione. Considerata la complessità, la delicatezza e la criticità del problema, non risulta possibile in questa fase di stima definire le eventuali soluzioni.

Nella sezione "valutazione" viene detratto un valore forfettario come quota condominiale da attribuire al sub.513 oggetto di stima, nell'ipotesi di accordo legale con i lotti confinanti per costituzione di diritti reali onerosi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Con riferimento alla singola unità si evidenzia la NON regolarità edilizia dovuta a lievi differenze nelle misure interne dei locali superiori al 2%

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: € 2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento alla singola unità si evidenzia la NON regolarità edilizia dovuta alla mancata realizzazione del wc zona cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale. Comprensivo di spese professionali e diritti: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

SI VEDA QUANTO INDICATO IN PREMessa

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via Bernina 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **109,53** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****
- 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale costituente l'intero piano terzo, inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato nel 2010, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: via Bernina, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 08/03/2010 Pratica n. VA0073279 in atti dal 08/03/2010 **VARIAZIONE DI**

CLASSAMENTO (n. 6065.1/2010)

Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su parti comuni, vano scala/ascensore condominiale, affaccio su parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

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 Gallarate / Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
biblioteca	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
centro sportivo	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
ospedale	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.5	★★★★★★★★★★
superstrada distante ca. km.3,5	★★★★★★★★★★
ferrovia distante ca. km.3	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale costituente l'intero piano terzo, inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato nel 2010, posto nella zona semicentrale Nord del Comune di Busto Arsizio.

Più precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione costituente l'intero piano terzo composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere. All'unità si accede tramite vano scala/ascensore condominiale. Si precisa che l'ascensore risulta NON funzionante e mai collaudato.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato nel 2010, presenta buone condizioni

complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo buono. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno complessivamente buono. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Ad esame visivo gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: condominiale realizzato in metallo con apertura automatica

nella media ★★★★★★

infissi esterni: finestre/porte finestre realizzati in Legno/Vetrocamera

mediocrv ★★★★★★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★

manto di copertura: con coibentazione in Tegole/Guaina impermeabile

★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura intonacata e tinteggiata

nella media ★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in cemento/elementi autobloccanti

nella media ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres di ceramica

nella media ★★★★★★

portone di ingresso: portoncino di sicurezza realizzato in legno tamburato

nella media ★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzate in pvc

nella media ★★★★★★

scale: condominiali con rivestimento in pietra naturale

nella media ★★★★★★

Degli Impianti:

ascensore: condominiale NON funzionante - NON collaudato conformità: non fornite / non reperite

★★★★★★

citofonico: conformità: non fornite / non reperite

★★★★★★

condizionamento: SOLO predisposizione

★★★★★★

elettrico: sottotraccia conformità: 26/11/2009

★★★★★★

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: non fornite / non reperite

★★★★★★

idrico: condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non fornite / non reperite

★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non fornite / non reperite

★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,50	x	100 %	=	90,50
Balcone 1	10,30	x	30 %	=	3,09
Balcone 2	10,30	x	30 %	=	3,09
Terrazzo fino a mq.25	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo oltre a mq.25	53,45	x	10 %	=	5,35
Totale:	189,55				109,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Bollettino Immobili CCIAA Varese 2022

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.014,00

Valore massimo: 1.454,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari. Sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.1.600. La distinzione di valore tra usufrutto e nuda proprietà viene calcolata sulla base di calcolo finanziario in funzione dell'aspettativa di vita/anni residui.

Vengono effettuate decurtazioni forfetarie per:

- Presenza di ascensore NON funzionante e mai collaudato.
- Ipotesi di accordo legale con i lotti confinanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ascensore NON in esercizio	-10.000,00

Riduzione per ipotesi di accordo con proprietà confinanti in merito alle distanze dai confini	-10.000,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 155.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 155.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Internet

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,52	0,00	155.000,00	155.000,00
				155.000,00 €	155.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.625,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.875,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.700,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.000,00

data 22/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Salvatore Simone Tomaccio

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0094163 del 26/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Busto Arsizio

Via Bernina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: BU

Foglio: 9

Particella: 34260

Subalterno: 512

Compilata da:
Innecco Biagio

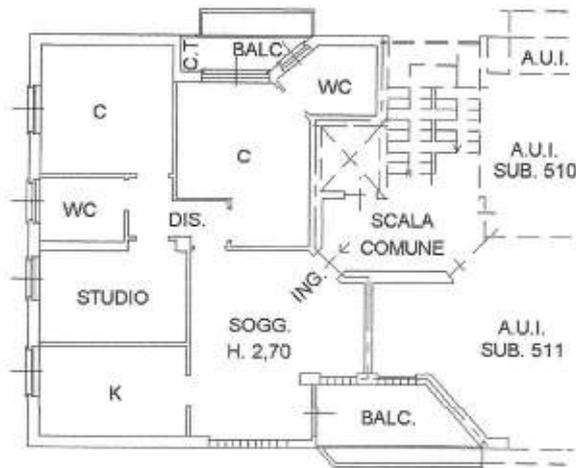
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 959

Scheda n. 1

Scala 1:200



VIA BERNINA

PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2024 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 9 - Particella 34260 - Subalterno 512 >
VIA BERNINA n. SNC Piano 2



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0094163 del 26/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Busto Arsizio

Via Bernina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: BU

Foglio: 9

Particella: 34260

Subalterno: 513

Compilata da:
Innecco Biagio

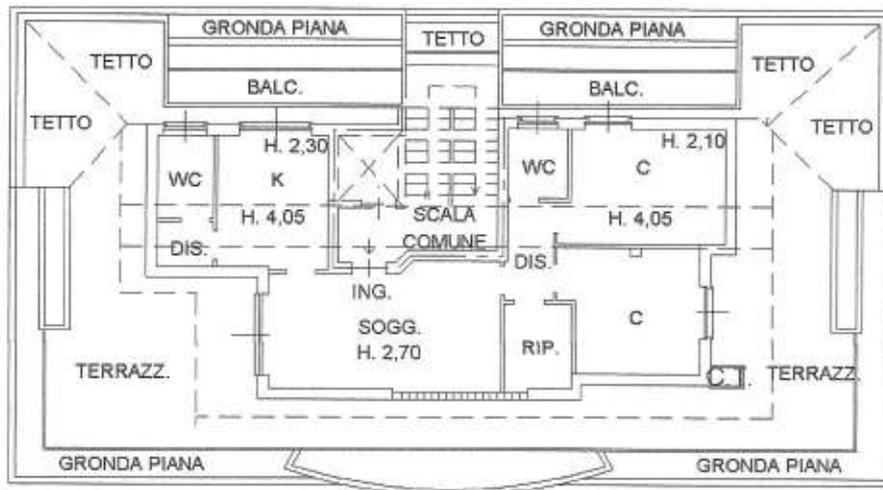
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 959

Scheda n. 1

Scala 1:200



VIA BERNINA

PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2024 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 9 - Particella 34260 - Subalterno 513 >
VIA BERNINA n. SNC Piano 3



Ultima planimetria in atti

Data: 10/04/2024 - n. T95666 - Richiedente: TMCSVT76P21B300L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)