



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

206/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2024

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
206/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DAIRAGO Piazza Mazzini 5, della superficie commerciale di **78,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato a inizio del 2007 dispone di schede catastali (appartamento e box), con data di presentazione del 05/08/2009 prot. MI0809537, coincidenti con lo stato di fatto dei luoghi. L'unità immobiliare di cui al pignoramento, all'interno di un complesso condominiale tipo "casa a corte lombarda", denominato "Condominio Corte Mazzini", costituito da 27 unità immobiliari a prevalenza residenziale, in fabbricato di nr 3 piani fuori terra, oltre box e canine nel piano interrato, il tutto situato nel centro storico di Dairago (MI).

- **Composizione interna:** L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico. È presente un balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno. L'appartamento è servito da impianto elettrico, citofonico, antenna TV, idrico-sanitario e di distribuzione del gas.
- **Finiture:** Le finiture interne sono costituite da: pavimenti ceramici, rivestimenti nella cucina e nel bagno in ceramica coordinati, porte in legno tamburato di tipo corrente, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuri ad ante in legno ripieghevoli di qualità ordinaria. Le finiture esterne sono caratterizzate da intonaco ai silicati tinteggiato.
- **Impianto di riscaldamento:** in origine gli alloggi del complesso condominiale disponevano di impianto centralizzato con pannelli radianti a pavimento; con gli anni il condominio ha stabilito di eliminare la centrale termica centralizzata ed ogni proprietario ha provveduto ad installare, nel proprio appartamento, caldaie a gas e/o pompe di calore elettriche che, di fatto, hanno reso gli alloggi "autonomi". L'unità in questione, tuttavia, non è stata dotata di alcun tipo di impianto di riscaldamento e solo l'acqua calda sanitaria viene prodotta provvisoriamente da un bollitore elettrico installato in bagno.

Descrizione del condominio

Il complesso condominiale, di recente costruzione (inizio 2006), è realizzato a "corte lombarda" e si presenta in discrete condizioni manutentive. La struttura portante è in cemento armato, con tamponamenti in forati e solai misti in latero-cemento. La copertura è realizzata con tegole in laterizio e le lattonerie sono in rame. L'aspetto architettonico dell'edificio è gradevole e curato.

L'impianto di ascensore: risulta al momento *non* utilizzabile, per carenza di documenti di collaudo atti alla messa in funzione;

Ubicazione e contesto

L'immobile è ubicato nel centro storico di Dairago, una zona ben servita da servizi pubblici e commerciali.

Conclusioni

In base al sopralluogo effettuato, si può affermare che l'immobile oggetto della presente perizia si presenta in discreto stato di conservazione. Le finiture sono adeguate all'epoca di costruzione e l'ubicazione è strategica, in quanto situata in una zona ben servita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i, vano scala comune, affaccio su cortile comune, a.u.i, affaccio su via Gorizia.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i., vano scala comune, corsello di manovra comune, a.u.i., terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.200,00
Data della valutazione:	25/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In data 10/09/2024, congiuntamente al Custode Giudiziario (G.I.V.G. srl) sono iniziate le operazioni peritali in tale data non è stato possibile l'accesso all'immobile, a causa dell'irreperibilità dell'esecutato. Successivamente, in data 30/09/2024, è stato effettuato un secondo accesso ed è stato possibile effettuare il sopralluogo tecnico 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.

Al momento dell'sopralluogo l'alloggio risultava essere occupato da un famiglia (parente) dell'esecutato, ma senza alcun titolo o contratto d'affitto. Le utenze di luce e gas sono di fatto 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**, stipulata il 12/04/2011 a firma di Notaio FERè Carlo ai nn. 39308/7185 di repertorio, registrata il 18/04/2011 a Legnano ai nn. 2182-serie 1T, iscritta il 19/04/2011 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 44059/9729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 298.800,00.

Importo capitale: € 166.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/06/2024 a firma di Tribunale di Busto A ai nn. 4635/ di repertorio, trascritta il 12/07/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 95560/68297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di 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:	€ 1.272,55
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.532,66
Millesimi condominiali:	37,47

Ulteriori avvertenze:
nulla da rilevare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 12/04/2011), con atto stipulato il 12/04/2011 a firma di Notaio FERÈ Carlo ai nn. 39307/7184 di repertorio, registrato il 18/04/2011 a Legnano ai nn. 2181 - serie 1T, trascritto il 19/04/2011 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 44058/25349

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 01/02/2006 fino al 11/04/2011), con atto stipulato il 01/02/2006 a firma di Notaio CANTILELLO Ugo ai nn. 9321/5682 di repertorio, registrato il 13/02/2006 a Milano ai nn. 1791-serie 1T, trascritto il 13/02/2006 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 20821/10496.

Acquistava vecchia costruzione con annesso cortile pertinenziale in Comune di Dairago P.zza Mazzini 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **74/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edificio residenziale e terziario, presentata il 30/10/2007 con il n. 74/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

AGIBILITÀ MAI RICHIESTA E RILASCIATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Attualmente il Condominio - attraverso il proprio Amministratore -, comunica di aver intrapreso le attività per la richiesta di rilascio dell'Certificato di Agibilità, con la nomina di un tecnico qualificato che depositerà a breve le risultanze e le indicazioni richieste dall'amministrazione Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica per l'ottenimento dell'attesto di Agibilità dell'intero fabbricato Condominiale: €2.000,00

.
Il condominio ha intrapreso le procedure per l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN DAIRAGO PIAZZA MAZZINI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DAIRAGO Piazza Mazzini 5, della superficie commerciale di **78,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato a inizio del 2007 dispone di schede catastali (appartamento e box), con data di presentazione del 05/08/2009 prot. MI0809537, coincidenti con lo stato di fatto dei luoghi. L'unità immobiliare di cui al pignoramento, all'interno di un complesso condominiale tipo "casa a corte lombarda", denominato "Condominio Corte Mazzini", costituito da 27 unità immobiliari a prevalenza residenziale, in fabbricato di nr 3 piani fuori terra, oltre box e canine nel piano interrato, il tutto situato nel centro storico di Dairago (MI).

- **Composizione interna:** L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico. È presente un balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno. L'appartamento è servito da impianto elettrico, citofonico, antenna TV, idrico-sanitario e di distribuzione del gas.
- **Finiture:** Le finiture interne sono costituite da: pavimenti ceramici, rivestimenti nella cucina e nel bagno in ceramica coordinati, porte in legno tamburato di tipo corrente, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuri ad ante in legno ripieghevoli di qualità ordinaria. Le finiture esterne sono caratterizzate da intonaco ai silicati

tinteggiato.

- **Impianto di riscaldamento:** in origine gli alloggi del complesso condominiale disponevano di impianto centralizzato con pannelli radianti a pavimento; con gli anni il condominio ha stabilito di eliminare la centrale termica centralizzata ed ogni proprietario ha provveduto ad installare, nel proprio appartamento, caldaie a gas e/o pompe di calore elettriche che, di fatto, hanno reso gli alloggi "autonomi". L'unità in questione, tuttavia, non è stata dotata di alcun tipo di impianto di riscaldamento e solo l'acqua calda sanitaria viene prodotta provvisoriamente da un bollitore elettrico installato in bagno.

Descrizione del condominio

Il complesso condominiale, di recente costruzione (inizio 2006), è realizzato a "corte lombarda" e si presenta in discrete condizioni manutentive. La struttura portante è in cemento armato, con tamponamenti in forati e solai misti in latero-cemento. La copertura è realizzata con tegole in laterizio e le lattonerie sono in rame. L'aspetto architettonico dell'edificio è gradevole e curato.

L'impianto di ascensore: risulta al momento *non* utilizzabile, per carenza di documenti di collaudo atti alla messa in funzione;

Ubicazione e contesto

L'immobile è ubicato nel centro storico di Dairago, una zona ben servita da servizi pubblici e commerciali.

Conclusioni

In base al sopralluogo effettuato, si può affermare che l'immobile oggetto della presente perizia si presenta in discreto stato di conservazione. Le finiture sono adeguate all'epoca di costruzione e l'ubicazione è strategica, in quanto situata in una zona ben servita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i, vano scala comune, affaccio su cortile comune, a.u.i, affaccio su via Gorizia.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto A., Legnano, Rho, Milano, Novara.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Va sottolineato che per quanto all'impianto di riscaldamento: in origine gli alloggi del complesso condominiale disponevano di impianto di riscaldamento centralizzato con pannelli radianti a pavimento; con gli anni il condominio ha stabilito di eliminare la centrale termica centralizzata ed ogni proprietario ha provveduto ad installare - per proprio conto nel proprio appartamento -, caldaie a gas e/o pompe di calore elettriche che, di fatto, hanno reso gli alloggi "autonomi".

L'unità in questione, tuttavia, non è stata dotata di alcun tipo installazione di impianto di riscaldamento e solo l'acqua calda sanitaria viene prodotta (autonomamente) da un bollitore elettrico installato in bagno apparentemente a norma.

Si segnala che l'appartamento risulta essere già dotato di impianto a pannelli radianti a pavimento, per tanto *l'adeguamento* dell'impianto di riscaldamento dovrebbe riguardare la *sola* installazione della centrale termica (a gas o elettrica) da posizionare sul ballatoio esterno, come già altri condomini hanno fatto.



Soggiorno



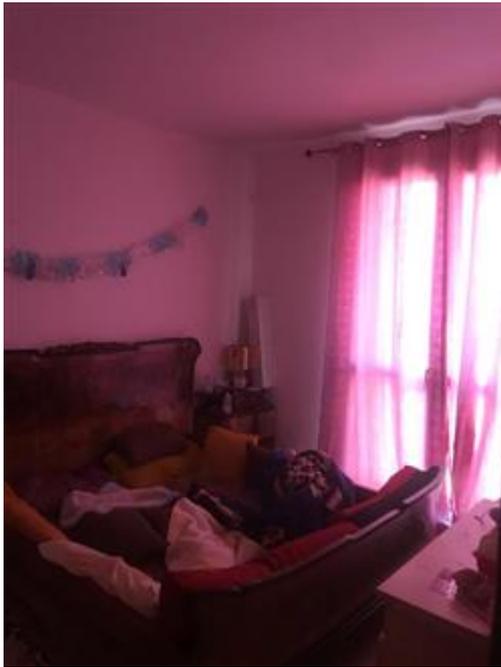
Cucina



Bagno



Bagno



Camera da letto 1



Camera da letto 2

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 1	75,60	x	100 %	=	75,60
Ballatoio	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	85,60				78,60



Planimetria Appartamento (p.no 1°)

ACCESSORI:

box doppio.

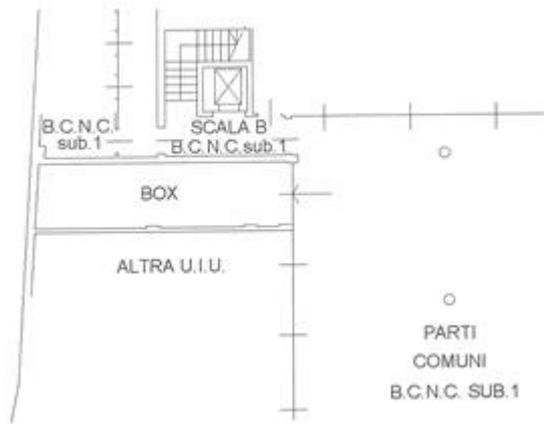
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq,

rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 5, piano: S1,
intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i., vano scala comune, corsello di manovra comune,
a.u.i., terrapieno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto doppio (in lunghezza)	24,00	x	60 %	=	14,40
Totale:	24,00				14,40



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 Milano nel Comune di Dairago riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2024 - 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 1.300,00 ai 1.500,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *intermedio* di mercato di **€ 1.400,00 al mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,60	x	1.400,00	=	110.040,00
Valore superficie accessori:	14,40	x	1.400,00	=	20.160,00
					130.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Installazione di impianto di riscaldamento: caldaia a condensazione (a gas) o in alternativa pompa di calore (elettrica)	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 125.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 125.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate 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.

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

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	78,60	14,40	125.200,00	125.200,00
				125.200,00 €	125.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene ne utile ne opportuno alcun frazionamento dell'immobile oggetto di perizia.

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:	€. 123.200,00

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: **€. 123.200,00**

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: **€. 123.200,00**

data 25/10/2024

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI