



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
119/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERRO MAGGIORE VIA FILIPPO TURATI 23, della superficie commerciale di **66,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in complesso condominiale di edilizia economica popolare in prossimità dell'uscita autostradale A8 (Legnano/Cerro Maggiore), al piano quarto del fabbricato 2, oltre cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - S1, interno fabbricato 2, scala C, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE VIA FILIPPO TURATI 23, piano: 4 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: APPARTAMENTO: nord vano scala e pianerottolo comuni; est e sud cortile comune; ovest appartamento sub. 503/14 - CANTINA: nord cantina sub.130/14; est corridoio comune; sud cantina sub.503/12; ovest cavedio

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.256,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.256,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.630,00
Data della valutazione:	26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di CTU sono stati eseguiti due accessi in quanto nel primo sopralluogo non è stato possibile

accedere agli immobili per assenza di persone e si è reso necessario un secondo accesso con il custode giudiziario e il fabbro per la sostituzione delle serrature dell'appartamento e della cantina; dalle informazioni ricevute dalla portineria del condominio l'immobile risulta disabitato da alcuni anni.

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 28/12/2007 a firma di NOTAIO FRANCO ROSSI ai nn. 61097/8304 di repertorio, iscritta il 31/12/2007 a MILANO2 ai nn. 197668/52205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Importo ipoteca: 256.000.

Importo capitale: 128.000.

Durata ipoteca: 28 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/11/2009 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 18557 di repertorio, trascritta il 23/02/2010 a MILANO2 ai nn. 22575/13936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

pignoramento, stipulata il 19/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUD. TRIB. DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1412 di repertorio, trascritta il 11/04/2024 a MILANO2 ai nn. 46660/33605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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: **€. 1.300,00**

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

Millesimi condominiali: **3,1340 / 18,2100**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 18.735,00**

Ulteriori avvertenze:

Nota: i millesimi 3,1340 sono riferiti all'intero gruppo di edifici mentre i millesimi 18,2100 sono riferiti ai fabbricati C e D

Si allega la documentazione condominiale ricevuta dall'amministratore (Dott. Lattanzi), da cui emerge una morosità riferita al 30/06/2024 (preventivo) pari a € 18.735 e una morosità a consuntivo riferita al periodo 01/07/22-30/06/23 di € 17.462 ; si rimanda all'amministratore per ulteriori precisazioni sulla quota di competenza per l'acquirente in relazione alla data di vendita dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/12/2007), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di NOTAIO FRANCO ROSSI ai nn. 61096/8303 di repertorio, trascritto il 31/12/2007 a MILANO2 ai nn. 197667/104876

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione in morte di [REDACTED] (dal 02/05/1997 fino al 28/09/1997), registrato il 29/09/1998 a UFF. REGISTRO ai nn. 521/1997, trascritto il 06/02/1999 ai nn. 10125/7380.

Dal certificato notarile in atti si rileva che: risulta trascritta in data 09/04/2014 nn.31228/22066 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 22/24, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/09/1997 fino al 27/12/2007), con atto stipulato il 29/09/1997 a firma di NOTAIO SALVATORE D'IPPOLITO ai nn. 129574 di repertorio, trascritto il 11/10/1997 a MILANO2 ai nn. 74880/54925.

[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 20/63 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE N.7 PALAZZINE PER RESIDENZE E NEGOZI , rilasciata il 03/07/1965, agibilità del 15/01/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - ambiti prevalentemente residenziali di media densità (Tav. PR_02). Norme tecniche di attuazione ed indici: art.21 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della visione della pratica edilizia autorizzativa si precisa che: PRIMO) la distribuzione interna dell'appartamento si valuta regolare in quanto congruente con la geometria indicata nelle pratica edilizia recuperata (Allegato 4), si precisa che la verifica è stata fatta avendo recuperato il piano tipo assentito privo di dimensioni e pertanto la valutazione è riferita alla scala grafica del disegno recuperato, mentre irregolare si valuta la chiusura di parte del balcone con formazione di locale ripostiglio. SECONDO) la cantina si valuta irregolare in quanto non presente nella pratica edilizia recuperata che rappresenta dei box auto.

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

Non sono presenti nella pratica autorizzativa disegni di varianti conformi allo stato rilevato; a seguito del confronto con il tecnico comunale le irregolarità rilevate (cantine e ripostigli su balconi) risultano consolidate nel tempo e riferibili all'intero complesso condominiale ma non possono ritenersi sanate; sono state richieste precisazioni all'amministratore pro-tempore che ha confermato di essere a conoscenza della problematica, peraltro nota a tutti i condomini allo stato irrisolta. SI PRECISA CHE L'EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DOVRA' ESSERE GESTITA A LIVELLO CONDOMINIALE E PERTANTO ALLO STATO DELLA PRESENTE RELAZIONE NON E' POSSIBILE INDICARE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

La cantina risulta correttamente rappresentata in relazione allo stato rilevato ma non autorizzata in relazione alla pratica edilizia recuperata, si rimanda pertanto al paragrafo "conformità edilizia". Non risulta presente nella scheda catastale il ripostiglio nel balcone che essendo irregolare sotto il profilo dell'autorizzazione edilizia non può essere aggiornato nella scheda fino all'eventuale regolarizzazione, pertanto allo stato attuale NON SI VALUTANO ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni per tutte gli impianti (elettrico /

allaccio gas / idrico-sanitario /riscaldamento)

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

L'immobile per quanto chiarito necessita di un integrale rifacimento edile ed impiantistico. Si precisa che sarà onere aggiuntivo dell'acquirente il rifacimento impiantistico, essendo la stima eseguita riferita allo stato rilevato e il prezzo unitario adeguato (deprezzato) per le irregolarità rilevate.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA FILIPPO TURATI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE VIA FILIPPO TURATI 23, della superficie commerciale di **66,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in complesso condominiale di edilizia economica popolare in prossimità dell'uscita autostradale A8 (Legnano/Cerro Maggiore), al piano quarto del fabbricato 2, oltre cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - S1, interno fabbricato 2, scala C, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE VIA FILIPPO TURATI 23, piano: 4 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: APPARTAMENTO: nord vano scala e pianerottolo comuni; est e sud cortile comune; ovest appartamento sub. 503/14 - CANTINA: nord cantina sub.130/14; est corridoio comune; sud cantina sub.503/12; ovest cavedio

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Parabiago). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta suddiviso in (dim. nette circa) :

- Ingresso / disimpegno (207/152 cm)

- Cucina (427x227 cm)
- Soggiorno (496x335 cm)
- Bagno (327x197 cm)
- Camera (430x300 cm)
- Balcone (395x145 cm + 155x270 cm)
- Cantina (205x160 cm)

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE: pavimento in piastrelle di ceramica/pietra, murature e plafoni intonacati e tinteggiati, l'angolo cottura e il bagno presenta rivestimenti in piastrelle, come meglio rappresentato nel rilievo fotografico (Allegato 1). Riscaldamento condominiale con termosifoni a pareti e caldaia murale acs interna a gas valutata irregolare (da sostituire). Serramenti e cassonetti in legno verniciato con vetro singolo, tapparelle in PVC.

Complessivamente l'immobile (finiture interne, sanitari, impianti) si valuta in pessimo stato manutentivo con necessità di una integrale ristrutturazione edile e impiantistica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitabile	62,00	x	100 %	=	62,00
Balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
Cantina	3,60	x	30 %	=	1,08
Totale:	77,60				66,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Cerro Maggiore - centro urbano zona B1 - dati riferiti al secondo semestre 2023 per abitazioni economiche - stato normale: range 900 - 1200 €/mq
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Via Turati, abitazioni in seconda fascia (di qualità inferiore alla media - stato normale): range 811-978 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'appartamento (pessimo con necessità di integrale manutenzione/ristrutturazione), al contesto di appartenenza (condominio di edilizia economico-popolare), lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 700. Si indica in € 128.000 il prezzo di vendita dell'unità immobiliare indicato nell'ultimo atto di compravendita di Dicembre 2007 (Allegato 5), valore incongruo rispetto all'attuale mercato immobiliare di zona e allo stato manutentivo rilevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,08 x 700,00 = **46.256,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.256,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.256,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	66,08	0,00	46.256,00	46.256,00
				46.256,00 €	46.256,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima residenziale con cantina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.256,00**

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:	€. 46.256,00
Ulteriore riduzione del valore del 10% 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):	€. 4.625,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.630,00

data 26/09/2024

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi