TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

268/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I
con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A
telefono: 0331504063
fax: 0331504063
email: cirobenvenuti@libero.it
PEC: benvenuti.9546@oamilano.it

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 268/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CERRO MAGGIORE via XXV aprile 1, della superficie commerciale di **82,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Appartamento a P1 in edificio a ballatoio, con ripostiglio al PT in cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/T, ha un'altezza interna di 2,90 mt.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 340 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n. 1, piano: Piano T-1, intestato a (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con), (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento: AUI, via XXV aprile, vanos cala comune, ballatoio comune; - Ripostiglio: AUI, cortile comune su due lati, AUI.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**82,38 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.023,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.671,85**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.671,85**
Data della valutazione:	**29/11/2024**

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2008 a firma di Dott. BRIGHINA ADOLFO ai nn. 39302/18631 di repertorio, iscritta il 10/10/2008 a MILANO 2 ai nn. 150351/30892, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOCIETA' PER AZIONI, contro , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 280.000,00.
Importo capitale: € 140.000,00.
Durata ipoteca: 35 anni.
La formalità è riferita solamente a Comune - CERRO MAGGIORE (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 4 Particella 340 Subalterno 704

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6136 di repertorio, trascritta il 30/06/2014 a MILANO 2 ai nn. 58166/40601, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, contro , , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a Comune - CERRO MAGGIORE (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 4 Particella 340 Subalterno 704.
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 ciascuno.

pignoramento, stipulata il 26/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5706 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 118827/84447, a favore di ISEO SPV S..R.L., contro , , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a Comune - CERRO MAGGIORE (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 4 Particella 340 Subalterno 704.
L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 123.951,74 OLTRE INTERESSI E SPESE

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

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:

, per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/10/2008), con atto stipulato il 01/10/2008 a firma di Dott. BRIGHINA ADOLFO ai nn. 39301/18630 di repertorio, registrato il 07/10/2008 a Varese ai nn. 10816-1T, trascritto il 10/10/2008 a MILANO 2 ai nn. 150350/95727.
Il titolo è riferito solamente a Comune - CERRO MAGGIORE (MI) Catasto FABBRICATI - Foglio 4 Particella 340 Subalterno 704.
UNITAMENTE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO VENDUTE, E' STATA TRASFERITA ALLA PARTE ACQUIRENTE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI DELL'INTERO FABBRICATO COMUNI PER LEGGE, AI SENSI DELL'ART.1117 DEL CODICE CIVILE, E/O PER DESTINAZIONE DI FATTO, PER LE QUALI LE PARTI FANNO RIFERIMENTO ALL'ATTO DI VENDITA RICEVUTO DAL NOTAIO ZAMBON VITTORIO DA LEGNANO L'8 NOVEMBRE 1999, REPERTORIO N.5989/426, REGISTRATO A LEGNANO IL 18 NOVEMBRE 1999 AL N.1068, SERIE 1V, TRASCRITTO A MILANO 2^ IL 18 NOVEMBRE 1999 AI NN.109385/74230.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art.26 Legge 47/1985 **N. 36/2001** e successive varianti, intestata a per lavori di Divesa distribuzione spazi interni, presentata il 29/01/2001 con il n. 1954 di protocollo.
Successivamente alla pratica 36/2001 (All.06a, 06b, 06c) risulta presentata nuova pratica (Art.26 Legge 47/1985) con numerazione 313/2001 (All.06d, 06e, 06f) in variante alla pratica edilizia 36/2001. Le opere in variante consistono in modifiche divisori interni rispetto alla pratica 36/2001.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Giunta comunale con deliberazione n. 20 del 19 febbraio 2024, l'immobile ricade in zona Ambiti antica formazione e cortine edilizie.

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.18 NTA-Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura finestra nord fronte strada locale soggiorno/cucina. Chiusura porta ingresso sud da vano scala comune. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titolo abilitativo in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione Pratica edilizia: €.1.000,00
- Oblazione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di finestra e porta.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE via XXV aprile 1, della superficie commerciale di **82,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Appartamento a P1 in edificio a ballatoio, con ripostiglio al PT in cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/T, ha un'altezza interna di 2,90 mt.Identificazione catastale:

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

- foglio 4 particella 340 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n. 1, piano: Piano T-1, intestato a (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con), (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Da nord in senso orario. - appartamento: AUI, via XXV aprile, vanos cala comune, ballatoio comune; - Ripostiglio: AUI, cortile comune su due lati, AUI.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Legnano, Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,4 km
aeroporto distante 25 km
ferrovia distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con accesso da pubblica viabilità mediante cortile comune, vanos cala comune e ballatoio comune.

Consistenza.

- appartamento a P1: soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, n.1 bagno, disimpegno;
- Ripostiglio a PT: unco vano.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in leterizio

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno + vetrocamera + persiane scorrevoli interno muro

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

pavimentazione interna: realizzata in gres e parquet

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in privata. La proprietà sengnala che l'U.I. non risulta allacciata alla pubblica fognatura.

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	81,50	x	100 %	=	81,50
Ripostiglio	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	**85,00**				**82,38**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2024

Fonte di informazione: siti internet agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Turati 23 Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 97.000,00 pari a 1.077,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 92.150,00 pari a 1.023,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Camera di Commercio Varese Milano

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 855,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 855,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione (nello specifico dell'iU.I. di cui all'oggetto scarse).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,38	x	850,00	=	**70.023,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.023,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.023,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio 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;

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3

- 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	82,38	0,00	70.023,00	70.023,00
				70.023,00 €	**70.023,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.023,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.351,15**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.671,85**

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: **€. 63.671,85**

data 29/11/2024

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti

Firmato Da: CIRO ANTONIO BENVENUTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: ef14f3