



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JA.MA.CA. srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

simone pietro paggiarin

CF:PGGSNP70A14B300K

con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4

telefono: 0331721106

email: studio@cparchitettura.com

PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a CASTANO PRIMO Via Ariosto 18, della superficie commerciale di **1.631,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa in stato di abbandono, in condizioni fatiscenti e largamente danneggiata da atti vandalici e intemperie;

l'immobile si distribuisce su 4 piani, di cui 3 fuori terra. e presenta dimensioni e spazi generosi.

Durante il sopralluogo, nonostante la precarietà dei luoghi si è potuto verificare un discreto stato di conservazione delle strutture portanti; è necessario invece rivedere completamente finiture e impianti.

L'area esterna presenta un giardino con arbusti e piante di alto fusto, ach'esse in stato di abbandono e che potrebbero creare problemi di crolli con coinvolgimenti delle proprietà limitrofe, strade e ferrovia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,50-3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 47 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 48 vani, rendita 6.445,38 Euro, indirizzo catastale: VIA L. ARIOSTO n. 18, piano: T-1-2-S1 graffata alla particella 140

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1998.

B appartamento a CASTANO PRIMO Via Ariosto 18, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio originariamente accatastato come C/6, ma condonato come abitazione, come da pratiche autorizzative analizzate e riportate nell'apposita sezione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 141 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: VIA L. ARIOSTO n. 18, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.720,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 860.185,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 860.185,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 860.185,00

Data della valutazione:

24/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che l'ingresso alla proprietà avviene dal mappale adiacente 329, di proprietà di terzi; tale accesso risulta l'unico ingresso all'area oggetto della presente procedura.

Non esiste una divisione fisica tra le due aree; il mappale è collegato mediante accessi alle proprietà limitrofe e ricomprende una serra adibita a pollaio condotta da terzi.

I proprietari e i conduttori del mappale 329 si sono dimostrati collaborativi durante le operazioni peritali.

Sarà necessario predisporre un accesso indipendente e una spazzatura delle proprietà.

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 **giudiziale**, iscritta il 08/07/2009 a Milano 2 ai nn. 84737/17834, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza Tribunale di Milano - sezione Legnano.

Importo ipoteca: 650.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/03/2015 a Milano 2 ai nn. 20385/3150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 160.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/11/1999 a Milano 2 ai nn. 112632/76460, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da procedura di esproprio n. 468031.

Inefficace a seguito di rinuncia depositata al tribunale di Milano in data 12/07/2001

pignoramento, trascritta il 08/07/2020 a Milano 2 ai nn. 71164/44102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, trascritta il 07/04/2003 ai nn. 56510/35966, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Richiesta dichiarazione nullità atto rep. 510984/1249 a rogito Notaio Carlo Scarpa; non annotata ai

sensi dell'art. 2654 C.C.

domanda giudiziale, trascritta il 04/08/2006 ai nn. 131944/70196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Dichiarazione nullità atto del 24/07/2001 a rogito notaio Carlo Stirpa, rep. 51098/1249, ai sensi dell'art. 2654 del C.C.

decreto di sequestro conservativo, trascritta il 03/08/2009 a Milano 2 ai nn. 100730/60792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sequestro conservativo

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

Ulteriori avvertenze:

Il Comune si colloca all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino; il territorio risulta vincolato ai sensi dell'art. 142, punto f.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

con atto del 24/07/2011 a rogito Notaio Carlo Stirpa, n. 510984/12493 di repertorio, registrato a Milano il data 02/08/2001 al n. 30931, trascritto a Milano 2 ai n. 85347/54487 il 30/07/2001, i beni venivano trasferiti a Bruno Valli a seguito di successiva denuncia di nullità dell'atto, trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03/07/2002 ai n. 83386/48545, notificata in data 26/02/2002 dal Tribunale di Milano sez. di Legnano con sentenza n. 157/2009 del 03/06/2009 annotata a margine della trascrizione del predetto atto di vendita in data 17/06/2009 ai n. 73181/14175, i beni della presente procedura sono di piena ed esclusiva proprietà di Enrico Miramonti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1968), con atto stipulato il 09/12/1968 a firma di Giovanni Olivares ai nn. 101851/27882 di repertorio, registrato il 25/03/1968 a Milano ai nn. 5739, trascritto il 28/03/1968 a Milano 2 ai nn. 21021/11768

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili N. **1947.1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione piscina.

Il titolo è riferito solamente a costruzione piscina.

La piscina risulta difforme dallo stato rilevato

Nulla osta per opere edilizie N. **2545.1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di porzione di recinzione, rilasciata il 15/12/1972

Concessione edilizia N. **4473.1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato residenziale esistente, rilasciata il 07/05/1982.

Sostituita con le pratiche citate successivamente

Concessione edilizia N. **4675.1983** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio residenziale, rilasciata il 19/05/1983, agibilità del 14/01/1988.

Variante 4880 del 15/05/1984

Condominio edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **140.1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio residenziale, rilasciata il 25/01/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale ville e parchi di pregio [TUC - b4]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

le conformità sono state accertate in relazione allo stato pessimo dei luoghi e considerato lo stato fatiscente dell'immobile che causa difficoltà nella conduzione di una verifica approfondita in tutti i piani dell'immobile; per quanto si è potuto osservare non si rilevano difformità sostanziali che possano variare la consistenza e il valore dei beni in oggetto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piscina edificata con forma, dimensioni e posizione errata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria e accertamento compatibilità paesaggistica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Visto lo stato fatiscente dei luoghi e il generale stato di abbandono non si considerano valori per la regolarizzazione della piscina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale del bene risulta essere Valli Bruno; risultano censite due unità immobiliari, una al sub 47 e una al graffato sub 140; è necessaria la variazione dalla Categoria da C/6 ad abitazione dell'edificio accessorio, come da Condominio Edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamenti catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

La conformità è stata accertata in relazione allo stato pessimo dei luoghi e considerato lo stato fatiscente dell'immobile che causa difficoltà nella conduzione di una verifica approfondita in tutti i piani dell'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ARIOSTO 18

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a CASTANO PRIMO Via Ariosto 18, della superficie commerciale di **1.631,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa in stato di abbandono, in condizioni fatiscenti e largamente danneggiata da atti vandalici e intemperie;

l'immobile si distribuisce su 4 piani, di cui 3 fuori terra. e presenta dimensioni e spazi generosi.

Durante il sopralluogo, nonostante la precarietà dei luoghi si è potuto verificare un discreto stato di conservazione delle strutture portanti; è necessario invece rivedere completamente finiture e impianti.

L'area esterna presenta un giardino con arbusti e piante di alto fusto, ach'esse in stato di abbandono e che potrebbero creare problemi di crolli con coinvolgimenti delle proprietà limitrofe, strade e ferrovia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,50-3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 47 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 48 vani, rendita 6.445,38 Euro, indirizzo catastale: VIA L. ARIOSTO n. 18, piano: T-1-2-S1 graffata alla particella 140

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta un piano cantinato di circa 680 mq, destinato a spazi di ripostiglio e locali tecnici, un piano terra dove ospitava la zona giorno, per una superficie di circa 470 mq, oltre a porticato e balcone per circa ulteriori 300 mq; la zona notte si dispone invece al piano primo e secondo per una superficie di circa 580 mq, oltre balconi e terrazzi.

L'area esterna consiste in circa 9400 mq libere da edificazioni.

L'edificio necessita di intervento di manutenzione sostanziale, che previa pulizia dei luoghi, riveda completamente finiture interne ed esterne, oltre alla copertura.

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
abitazione	1.074,00	x	100 %	=	1.074,00
portici e terrazzi	406,00	x	30 %	=	121,80
cantina	683,00	x	50 %	=	341,50
area esterna	9.407,00	x	1 %	=	94,07
Totale:	11.570,00				1.631,37

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: 24/06/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa

Indirizzo: cascina cormarina, castano primo

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 800.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 760.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa singola

Indirizzo: via Ariosto, Castano Primo

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 1.633,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 465.500,00 pari a 1.551,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle ricerche condotte, il valore unitario individuato in relazione alla dimensione del bene e alle caratteristiche peculiari dello stesso, difficilmente rilevabili e riscontrabili nella zona, è pari ad

€mq 500.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.631,37 x 500,00 = **815.685,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 815.685,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 815.685,00**

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ARIOSTO 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CASTANO PRIMO Via Ariosto 18, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio originariamente accatastato come C/6, ma condonato come abitazione, come da pratiche autorizzative analizzate e riportate nell'apposita sezione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 141 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: VIA L. ARIOSTO n. 18, piano: T

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Organizzato in tre spazi principali, al piano terra, oltre spazi accessori, presenta uno stato avanzato di degrado, oltre danni dovuti ad atti vandalici e all'esposizione alle intemperie; utilizzato presumibilmente come abitazione del custode o depandance della villa.

Visto lo stato del bene si procede con l'attribuzione di un valore unitario come per l'edificio principale.

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
abitazione	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si attribuisce il valore unitario rilevato per l'edificio principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 500,00 = **44.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata condotta mediante la comparazione tra il bene in oggetto e beni simili per caratteristiche e stato di conservazione; al valore unitario sono stati applicati coefficienti di correzione in relazione alle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti specializzati di settore

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	casa signorile	1.631,37	0,00	815.685,00	815.685,00
B	appartamento	89,00	0,00	44.500,00	44.500,00
				860.185,00 €	860.185,00 €

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: € **860.185,00**

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: € **860.185,00**

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: € **860.185,00**

data 24/06/2021

il tecnico incaricato
simone pietro paggiarin