

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

191/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CHIARA ZARA

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a TURBIGO via Volta 38, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il capannone destinato a laboratorio artigianale è caratterizzato da una campata chiusa e coperta e una campata coperta ma aperta in cui si colloca anche il servizio igienico e la doccia. Si accede da un passaggio comune al mapp. 139. Entrando si trova un'area cortilizia dalla quale si può accedere al laboratorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h min 4.00- max 6.30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 208 mq, rendita 429,69 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Volta n. 38, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord, mapp. 136, mapp. 116, mapp. 139. passaggio comune con il mapp. 139, mapp. 137 sub. 703

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1955.

B appartamento a TURBIGO via Volta 38, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è caratterizzato da due locali residenziali siti al piano primo accessibili da una scala esterna che porta al balcone/ballatoio di accesso. La scala insiste sull'area cortilizia del mappale 137 sub. 705 - corpo A . I due locali abitativi sono privi di servizio igienico. Derivano dal frazionamento di un'unità abitativa più ampia che comprendeva il mapp. 137 sub. 703 ora di altra proprietà. Non è rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa del frazionamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Volta n 38, piano: 1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord, mapp. 137 sub. 705, mapp. 137 sub. 703, mapp. 136

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	285,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.300,00

PDF Eraser Free

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.300,00**
 Data della valutazione: **05/11/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 27/07/2006 a Milano 2 ai nn. 121738/29964, a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A., contro [REDACTED] erivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 68049/46364, a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 07/05/2014 a Milano 2 ai nn. 39649/27800, a favore di CREDITO BERBAMASCO S.P.SA., contro [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 14/03/2016 a Milano 2 ai nn. 26138/16764, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro [REDACTED]

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: **€ 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**

PDF Eraser Free

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 17/07/2006), con atto stipulato il 17/07/2006 a firma di ██████████ nn. 16049/6533 di repertorio, trascritto il 27/07/2006 a Milano 2 ai nn. 121737/64129

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 06/01/1999 fino al 01/04/2003), trascritto il 10/04/2003 a Milano 2 ai nn. 58908/37395

██████████ (1/1 USUFRUTTO) ██████████ (1/2 E 1/2 NUDA PROPRIETA') per la quota di 1/1 USUFRUTTO E 1/2 E 1/2 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 01/04/2003 fino al 15/12/2004), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di ██████████ ai nn. 73281 di repertorio, trascritto il 14/04/2003 a Milano 2 ai nn. 60644

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/12/2004 fino al 17/07/2006), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di ██████████ ai nn. 79152/10312 di repertorio, trascritto il 28/12/2004 a Milano 2 ai nn. 189486/99897

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 108 PROT. SPEC., intestata a ██████████ per lavori di sanatoria capannone, presentata il 02/05/1986 con il n. prot 5018 di protocollo. In data 19.01.1990 venivano richieste integrazioni. in data 18.04.1990 venivano protocollate le integrazioni. Non è stato ufficialmente rilasciato il condono. Occorrerebbe fare richiesta di rilascio in quanto le integrazioni parrebbero complete.

N. 108/82, intestata a ██████████ lavori di innalzamento canne fumarie, rilasciata il 13/07/1982

NULLA OSTA N. 86/1966, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE CASA D'ABITAZIONE E MAGAZZENO, presentata il 17/05/1966, rilasciata il 18/05/1966, agibilità del 18/02/1977

NULLA OSTA N. 114/55, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE PORTICO AD USO MAGAZZENO, presentata il 14/12/1955, rilasciata il 15/12/1955

NULLA OSTA N. 26/51, intestata a ██████████ per lavori di REALIZZAZIONE SALONE AD USO INDUSTRIALE, presentata il 02/07/1951, rilasciata il 03/07/1951

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'abitazione si precisa che la stessa è

PDF Eraser Free

caratterizzata da due locali senza servizi igienici. Si precisa che tali due locali, nella pratica edilizia (PE 86/1966) facevano parte di un'unità immobiliare più ampia di cui ora la restante parte è di altra proprietà. Non è stata trovata una pratica edilizia di divisione dell'unità immobiliare originaria. Anche la posizione della tramezza non corrisponde perfettamente. E il balcone ha una sagoma in angolo diversa. Attualmente è presente una scala in ferro di accesso al balcone e all'unità abitativa (presente nella scheda catastale). Nella pratica edilizia di condono tale scala non è rappresentata anche se esiste una foto all'interno della pratica in cui si intravede tale scala. Per quanto concerne il capannone, lo stesso è stato sanato con il condono prot. spec. 108/86. Rispetto alla pratica di condono, all'attualità, non sono presenti delle murature. La tramezza dei servizi igienici è diversamente posizionata. In una parte del laboratorio sono presenti pareti/contropareti in cartongesso da rimuovere in quanto appaiono posticce e non chiudono, nè definiscono ambienti separati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per l'abitazione: pratica in sanatoria per la scala, la diversa sagoma del balcone. Si precisa che occorrerà creare un servizio igienico per rendere i locali una vera e propria abitazione con relative modifiche murarie e aperture. Ai due locali senza servizio igienico non verrebbe rilasciata l'agibilità. In alternativa si potrebbe chiedere un cambio di destinazione d'uso dei due locali, da abitativi a ripostigli al fine di non dover realizzare un servizio igienico. Per il capannone: pratica per sanare l'assenza di alcune murature e posizione della tramezza divisoria dei servizi igienici.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario per pratica di sanatoria: €3.500,00
- Oblazione per difformità: €2.500,00
- onorario per pratica edilizia per eventuale realizzazione di servizio igienico, aperture e opere necessarie o cambio di destinazione d'uso per regolarizzare i due locali privi di servizio igienico: €3.500,00
- Rimozione e smaltimento pareti e contropareti: €2.000,00

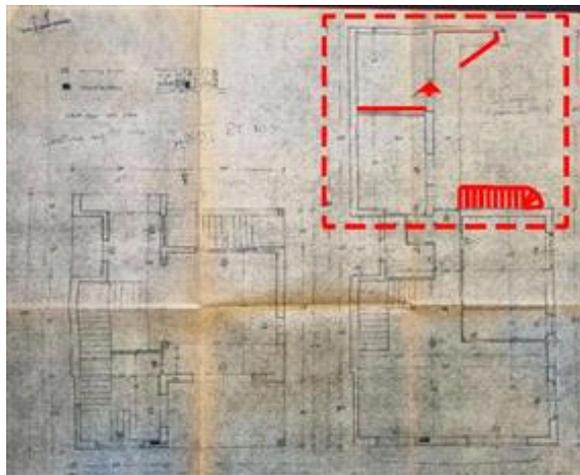


Foto rinvenuta all'interno del condono in cui si evinceva già la diversa sagoma del balcone e la scala in ferro di accesso al balcone e all'appartamento

PDF Eraser Free



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

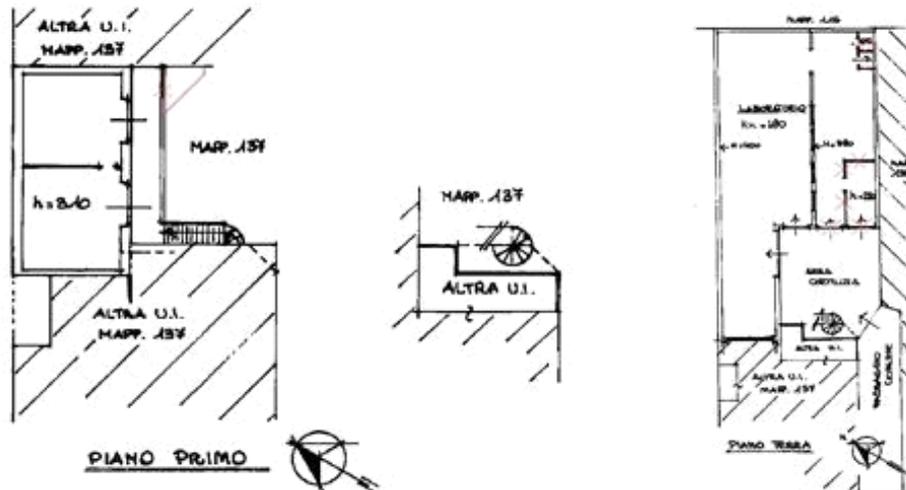
Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone dell'unità abitativa non è sagomato come nello stato di fatto. Alcune murature del capannone non sono più presenti. La tramezza dei servizi igienici ha una diversa posizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova predisposizione e presentazione delle schede catastali previa presentazione delle sanatorie e delle idonee pratiche edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario per predisposizione e presentazione di n.2 schede catastali: €700,00
- diritti di presentazione €50,00 x 2 schede catastali: €100,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VOLTA 38

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

PDF Eraser Free

laboratorio artigianale a TURBIGO via Volta 38, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il capannone destinato a laboratorio artigianale è caratterizzato da una campata chiusa e coperta e una campata coperta ma aperta in cui si colloca anche il servizio igienico e la doccia. Si accede da un passaggio comune al mapp. 139. Entrando si trova un'area cortilizia dalla quale si può accedere al laboratorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h min 4.00- max 6.30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 208 mq, rendita 429.69 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Volta n. 38, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord, mapp. 136, mapp. 116, mapp. 139, passaggio comune con il mapp. 139, mapp. 137 sub. 703

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1955.



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Posizione dell'immobile in via Volta rispetto alla città di Turbigo

COLLEGAMENTI

ferrovia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone destinato a laboratorio artigianale è caratterizzato da una campata chiusa e coperta e una campata coperta ma aperta in cui si colloca anche il servizio igienico e la doccia. Si accede da un passaggio comune al mapp. 139. Entrando troviamo un'area cortilizia dalla quale si può accedere al laboratorio. Sulla copertura della campata chiusa si è riscontrata la presenza di eternit.



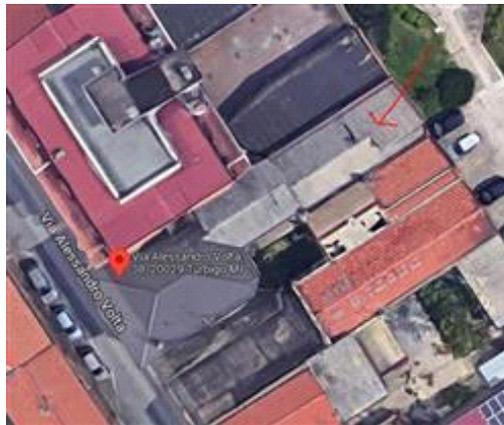
PDF Eraser Free



In una parte del laboratorio sono presenti pareti/contropareti da rimuovere



Nell'area cortilizia insiste la scala di accesso all'appartamento di cui al sub. 704



Si evidenzia la presenza di eternit sulla copertura di una campata

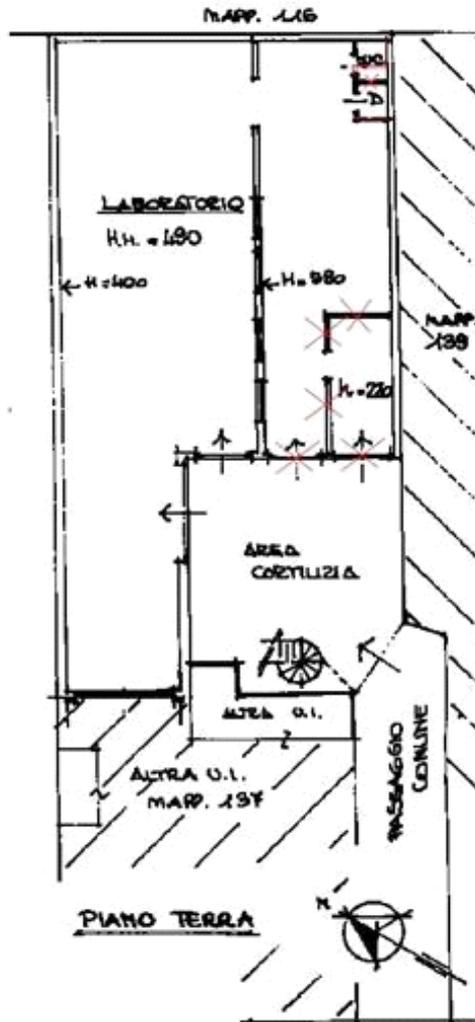
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	234,00	x	100 %	=	234,00
Area cortilizia	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	294,00				240,00

PDF Eraser Free



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili di uguale destinazione siti in zone simili. Considerando che i prezzi variano dai 500 ai 600 euro in condizioni normali, considerando il livello di scarsa manutenzione in cui versa l'immobile, si è ritenuto di attribuire un deprezzamento del 20%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 500,00 = **120.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

PDF Eraser Free

descrizione	importo
scarsa manutenzione	-24.000,00
presenza di eternit sulla copertura di una campata	-24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.000,00**

BENI IN TURBIGO VIA VOLTA 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TURBIGO via Volta 38, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è caratterizzato da due locali residenziali siti al piano primo accessibili da una scala esterna che porta al balcone/ballatoio di accesso. La scala insiste sull'area cortilizia del mappale 137 sub. 705 - corpo A . I due locali abitativi sono privi di servizio igienico. Derivano dal frazionamento di un'unità abitativa più ampia che comprendeva il mapp. 137 sub. 703 ora di altra proprietà. Non è rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa del frazionamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Volta n 38, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord, mapp. 137 sub. 705, mapp. 137 sub. 703, mapp. 136

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.



PDF Eraser Free

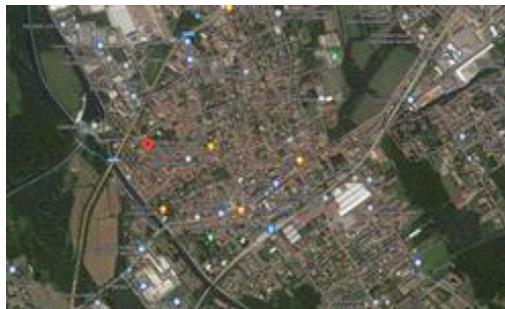


PDF Eraser Free



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Posizione dell'immobile in via Volta rispetto alla città di Turbigo

COLLEGAMENTI

PDF Eraser Free

ferrovia

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

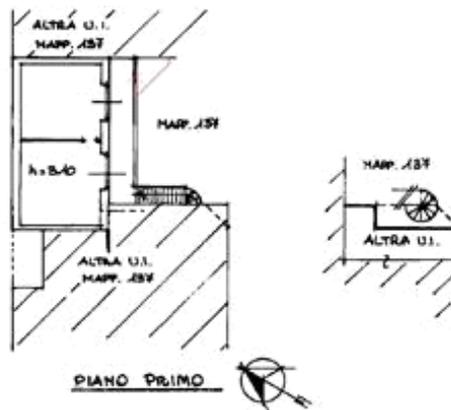
l'immobile è caratterizzato da due locali residenziali siti al piano primo accessibili da una scala esterna che porta al balcone/ballatoio di accesso. la scala insiste sull'area cortilizia del mappale 137 sub. 705 - corpo A - . I due locali abitativi sono privi sidi servizio igienico. derivano dal frazionamento di un'unità abitativa più ampia che comprendeva il mapp. 137 sub. 703 ora di altra proprietà. Non è rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa del frazionamento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	41,00	x	100 %	=	41,00
Balcone	12,00	x	33,3333333333333 %	=	4,00
Totale:	53,00				45,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PDF Eraser Free

La valutazione è stata effettuata considerando i prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella zona. Nella zona i prezzi medi di immobili in stato conservativo normale variano da 850 a 1150 euro al metro. Considerando lo stato manutentivo è stato calcolato il valore minimo di 850 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 850,00 = **38.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza di servizio igienico	-7.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo sulla base dei prezzi medi al metroquadro di immobili simili siti nella zona, applicando coefficienti correttivi in relazione a particolari caratteristiche, stato manutentivo, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	240,00	0,00	72.000,00	72.000,00
B	appartamento	45,00	0,00	30.600,00	30.600,00
				102.600,00 €	102.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.300,00**

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: **€ 90.300,00**

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**

PDF Eraser Free

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:	€ 90.300,00

data 05/11/2021

il tecnico incaricato
CHIARA ZARA