



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO EMILIANO SPA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUIGI GIOVANNI CAPRIOLI

CF: CPRLGV70M06B300E

con studio in SOLBIATE OLONA (VA) PIAZZA MARCONI 6

telefono: 0331376779

fax: 0331643952

email: studiocaprioli@libero.it

PEC: luigi.giovanni.caprioli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BUSTO ARSIZIO Via L. Settembrini 8, della superficie commerciale di **497,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di casa unifamiliare a due piani fuori terra oltre a piano interrato e accessorio in corpo staccato, nonché area di pertinenza.

Recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante inferriata in acciaio inox lavorato, compreso accesso carraio e pedonale coperto con tettuccio.

Analogo materiale utilizzato anche per le ringhiere di terrazzi e balconi.

L'ingresso è in fregio alla via L. Settembrini con portoncino di tipo blindato. Pavimentazione dei terrazzi e dei balconi è in monocottura di ceramica per esterni di elevato livello.

A piano terreno trovano collocazione ampio soggiorno e cucina abitabile, con adiacente bagno ed antibagno. Anche qui le finiture sono di elevato livello nella scelta dei materiali (pavimento in marmo), personalizzazioni con colonne e capitelli. Mediante scala interna si accede al piano primo suddiviso in tre camere da letto; la camera matrimoniale è dotata di ampia cabina armadio e servizio igienico dedicato; ulteriore bagno con vasca e doccia idromassaggio e piccolo ripostiglio. Pavimentazione di tutti i locali, scala compresa, in marmo di prima scelta.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, protetti da persiane anch'esse in alluminio.

Il piano interrato, sempre comunicante mediante il vano scala interno è composto da tre ampi ambienti oltre a locali di servizio: per avendo destinazione a sgombero essi sono arredati ed utilizzati come taverna e locali ricreativi. Gli accessori sono due bagni, lavanderia, centrale termica.

In corpo staccato trova collocazione ampio ripostiglio (utilizzato come autorimessa per due grandi autovetture) con pavimentazione in monocottura di ceramica, porta sezionale in legno, copertura in legno, ed impianto elettrico di base.

L'area esterna è piantumata a prato ed in parte pavimentata con porfido a cubetti.

Complessivamente di elevato livello e di sicuro buon gusto nella finiture.

Riscaldamento a pavimento radiante a piano terra/primo e con radiatori in alluminio in cantina, sulla copertura del terrazzo prospetto Ovest trovano collocazione pannelli fotovoltaici collegati agli impianti dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2782 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 1.646,21 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini n. 8, piano: T-1-S1, intestato [REDACTED]
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 3675, mappale 5096 già sede stradale Via Settembrini, Via Sciesa, mappale 2783.

Il terreno pertinenziale annesso è distinto in Catasto Terreni con il foglio logico 9 mappale 5097.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2011.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 497,17 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 724.765,61 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 688.527,33 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 688.527,33 |
| Data della valutazione: | 04/02/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario. (identificata come usufruttuaria non avendo possibilità di selezionare altro diritto).

La sig.ra [REDACTED] come risulta da certificato cumulativo di residenza e famiglia, occupa il bene pignorato in forza di verbale di separazione con assegnazione casa coniugale del 19.03.2015 [REDACTED] Trib. Busto Arsizio trascritto a Milano II il 27.03.2015 [REDACTED]. Tale assegnazione viene a tutta la famiglia fino al compimento della maggiore età del soggetto più giovane (nato il 27.07.2014) e quindi fino al 27.07.2032.

In allegato alla presente relazione viene calcolato tale vincolo (equiparato ad un diritto d'abitazione) che verrà portato in diminuzione del valore del bene per indisponibilità fino a tale data.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

come risulta da visura ipotecaria aggiornata al 25.01.2021

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:*

Assegnazione Casa Coniugale per separazione, stipulata il 19/03/2015 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1860 di repertorio, trascritta il 27/03/2015 a Milano II ai nn. 27662/18688, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale separazione con assegnazione casa coniugale.

La trascrizione è stata effettuata in data anteriore al pignoramento e con identificativi catastali poi variati in quelli attuali.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2006 a firma di Notaio Crespi Maria Gabriella ai nn.



21366/6594 di repertorio, iscritta il 19/07/2006 a Milano II ai nn. 115655/28241, a favore di Credito Emiliano spa, contr [REDACTED] derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'iscrizione grava sugli identificativi originari, poi soppressi con la variazione catastale del 05/09/2011 prot. VA0363400

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2007 a firma di Notaio Crespi Maria Gabriella ai nn. 23041/7553 di repertorio, iscritta il 13/11/2007 a Milano II ai nn. 170413/44969, a favore di Credito Emiliano spa, contr [REDACTED] derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'iscrizione grava sugli identificativi originari, poi soppressi con la variazione catastale del 05/09/2011 prot. VA0363400

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/12/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7889 di repertorio, iscritta il 05/02/2015 a Milano II ai nn. 9746/1442, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Barlassina soc. coop., contr [REDACTED] derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 110000.

Importo capitale: 77429,25.

L'ipoteca grava anche su altri immobili

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2015 a firma di Tribunale Verbania ai nn. 152 di repertorio, iscritta il 24/03/2015 a Milano II ai nn. 26092/4107, a favore di Veneto Banca scpa, contro [REDACTED] erivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 180000.

L'ipoteca grava anche su altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1166 di repertorio, trascritta il 03/06/2020 a Milano II ai nn. 53536/32642, a favore di Credito Emiliano spa, contr [REDACTED] erivante da Decreto Ingintivo

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 |
| Ulteriori avvertenze: | |

Trattandosi di unità abitativa unifamiliare, non avendo in comune porzioni soggette a spese condominiali, si ritiene che i costi di gestione annuali siano da ricondurre alle normali utenze ed opere di manutenzione ordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Crespi Maria Gabriella ai nn. 21364/6592 di repertorio, trascritto il 19/07/2006 a Milano II ai nn. 115652/60806

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ a quota di 1/2, in forza di ricongiungimento usufrutto ██████████ fino al 21/09/2005), con atto stipulato il 10/02/1999

██████████ per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto di ██████████ fino al 29/06/2006), con atto stipulato il 10/02/1999

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione d ██████████ dal 21/09/2005 fino al 29/06/2006), registrato il 22/02/2006 a Busto Arsizio ai nn. 108/2006, trascritto il 07/09/2007 a Milano II ai nn. 73522

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle dichiarazioni in atto di acquisto si evince che il bene è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967 (presumibilmente anno 1960). Successivamente, sentito anche il tecnico che ha redatto la variazione catastale dell'anno 2011, sono stati fatti interventi di manutenzione (sostituzione pavimenti, impianti, serramenti, ecc.) per i quali non è stato necessario alcun provvedimento edilizio, ad eccezione di semplice comunicazione, non riguardanti modifiche interne nella consistenza e divisione dei locali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Dalle dichiarazioni in atto di acquisto si evince che il bene è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967 (presumibilmente anno 1960). Successivamente, sentito anche il tecnico che ha redatto la variazione catastale dell'anno 2011, sono stati fatti interventi di manutenzione (sostituzione pavimenti, impianti, serramenti, ecc.) per i quali non è stato necessario alcun provvedimento edilizio, ad eccezione di semplice comunicazione, non riguardanti modifiche interne nella consistenza e divisione dei locali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA L. SETTEMBRINI 8



VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BUSTO ARSIZIO Via L. Settembrini 8, della superficie commerciale di **497,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di casa unifamiliare a due piani fuori terra oltre a piano interrato e accessorio in corpo staccato, nonchè area di pertinenza.

Recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante inferriata in acciaio inox lavorato, compreso accesso carraio e pedonale coperto con tettuccio.

Analogo materiale utilizzato anche per le ringhiere di terrazzi e balconi.

L'ingresso è in fregio alla via L. Settembrini con portoncino di tipo blindato. Pavimentazione dei terrazzi e dei balconi è in monocottura di ceramica per esterni di elevato livello.

A piano terreno trovano collocazione ampio soggiorno e cucina abitabile, con adiacente bagno ed antibagno. Anche qui le finiture sono di elevato livello nella scelta dei materiali (pavimento in marmo), personalizzazioni con colonne e capitelli. Mediante scala interna si accede al piano primo suddiviso in tre camere da letto; la camera matrimoniale è dotata di ampia cabina armadio e servizio igienico dedicato; ulteriore bagno con vasca e doccia idromassaggio e piccolo ripostiglio. Pavimentazione di tutti i locali, scala compresa, in marmo di prima scelta.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, protetti da persiane anch'esse in alluminio.

Il piano interrato, sempre comunicante mediante il vano scala interno è composto da tre ampi ambienti oltre a locali di servizio: per avendo destinazione a sgombero essi sono arredati ed utilizzati come taverna e locali ricreativi. Gli accessori sono due bagni, lavanderia, centrale termica.

In corpo staccato trova collocazione ampio ripostiglio (utilizzato come autorimessa per due grandi autovetture) con pavimentazione in monocottura di ceramica, porta sezionale in legno, copertura in legno, ed impianto elettrico di base.

L'area esterna è piantumata a prato ed in parte pavimentata con porfido a cubetti.

Complessivamente di elevato livello e di sicuro buon gusto nella finiture.

Riscaldamento a pavimento radiante a piano terra/primo e con radiatori in alluminio in cantina, sulla copertura del terrazzo prospetto Ovest trovano collocazione pannelli fotovoltaici collegati agli impianti dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2782 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 1.646,21 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini n. 8, piano: T-1-S1, intestato [REDACTED]
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 3675, mappale 5096 già sede stradale Via Settembrini, Via Sciesa, mappale 2783.
Il terreno pertinenziale annesso è distinto in Catasto Terreni con il foglio logico 9 mappale 5097.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | eccellente | |
| stato di manutenzione generale: | eccellente | |
| servizi: | eccellente | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 Piano Terreno | 115,00 | x | 100 % | = | 115,00 |
| Abitazione Piano Primo | 116,00 | x | 100 % | = | 116,00 |
| Terrazzi Piano Terreno | 35,20 | x | 40 % | = | 14,08 |
| Terrazzi Piano Primo | 21,91 | x | 40 % | = | 8,76 |
| Tetoria Piano Terreno | 15,78 | x | 30 % | = | 4,73 |
| Cantina Piano Interrato | 219,86 | x | 75 % | = | 164,90 |
| Ripostiglio in corpo staccato | 60,52 | x | 60 % | = | 36,31 |
| Area esterna di pertinenza | 534,08 | x | 7 % | = | 37,39 |
| Totale: | 1.118,35 | | | | 497,17 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si è assunto a base dei calcoli il valore medio di quanto rilevato dalle riviste del settore, ed in particolare dall'ultima Edizione della Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA. Valore massimo €/mq 2'100 e valore minimo €/mq 1'600 ... valore medio €/mq 1'850.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 497,17 x 1.850,00 = **919.765,61**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|-------------|---------|



| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Diritto Assegnazione Casa Coniugale | -195.000,00 |
|-------------------------------------|-------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 724.765,61 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 724.765,61 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

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 | villa singola | 497,17 | 0,00 | 724.765,61 | 724.765,61 |
| | | | | 724.765,61 € | 724.765,61 € |

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: **€ 724.765,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 36.238,28**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 688.527,33**

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: **€ 688.527,33**

data 04/02/2021

il tecnico incaricato
LUIGI GIOVANNI CAPRIOLI

