

Espropriazioni immobiliari N. 285/2020
promossa da: CONDOMINIO EUGENIO VILLORESI



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

285/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO EUGENIO VILLORESI

DEBITORE:

.

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - Via Valgella n. 1 - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ROBERTO CARABELLI

CF:CRBRRT61H26D543N
con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8
telefono: 00390331726221
fax: 00390331726221
email: ilmodulo@inwind.it
PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 285/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO Via Don Pietro Bossi 10, della superficie commerciale di 77,72 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto a piano rialzato con cantina pertinenziale posta a piano seminterrato facente parte di palazzina plurifamiliare sita in complesso condominiale comprendente altri fabbricati plurifamiliari. Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto e' denominato " Casa B " e l'intero complesso condominiale comprende altri due fabbricati denominati " Casa A " e " Casa C " .

All'unità immobiliare si accede da atrio comune (denominato scala D) disimpegno da scala esterna condominiale che serve l'ingresso alla palazzina .

L'appartamento si compone di un ampio disimpegno dal quale si accede ad un vano ad uso soggiorno con portafinestra/finestra che affaccia su balcone che corre lungo tutto il fronte ovest dell'appartamento . Dal disimpegno si accede al vano cucina , anche questo con portafinestra che affaccia sul balcone anzidetto , alla ampia camera da letto anche questa con portafinestra/finestra sul balcone , al bagno con finestra che affaccia verso nord e ad un piccolo vano ripostiglio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato-seminterrato, interno 26, scala D, ha un'altezza interna di mt. 3,00 appartamento .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 459 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Don Pietro Bossi, piano: T-S1, intestato a rivante da

N.C.E.U. Comune di Turbigo - Scheda registrata il 16/03/1982 al n. 70187

Coerenze: dell'appartamento : cortile comune su due lati ; appartamento int. 25 ; atrio condominiale e scala condominiale - della cantina : cantina int. 25 , corridoio comune , cantina int. 27 e terrapieno verso cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 1,35 Mq, identificato con il numero 26.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,35 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.710,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 60.710,00

trova:

Data della valutazione:

29/06/2021

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 22/12/2000 ai nn. 121015/34309, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO SEZIONE CREDITO FONDIARIO, contro
rivante da Rinnovazione ipoteca iscritta a Milano 2 in
data 5 febbraio 1981 ai nn. 7731/885.
Importo ipoteca: Lire 70.000.000

Ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/05/2004 ai nn. 64971/15152, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano, c.f. 03910420961, contro
rivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di
Novara in data 24/04/2004 rep. 361.
Importo ipoteca: €. 370.000.
Importo capitale: €. 271.295,39

Ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/06/2004 ai nn. 83895/19555, a favore di BANCA INTESA SPA, contro
rivante da Decreto
ingiuntivo del Tribunale di Legnano in data 8 Aprile 2004 rep. 340.
Importo ipoteca: €. 30.000.
Importo capitale: €. 23.388,02

Ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/07/2004 ai nn. 114205/27108, a favore di BANCA INTESA, contro
rivante da Decreto
ingiuntivo del Tribunale di Legnano in data 24 giugno 2004 rep. 602.
Importo ipoteca: €. 100.000.
Importo capitale: €. 503.159,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Sentenza di fallimento trascritta il 08/06/2005 ai nn. 83912/43009, a favore

derivante da Sentenza dichiarativa di
fallimento in data 22/12/2004 rep. 2943 emessa dal Tribunale di Varese

Pignoramento trascritto il 19/07/2010 ai nn. 91583/53533 di repertorio, a favore di
derivante da Pignoramento immobiliare per il credito di Euro 25.796,24 notificato in
data 19/04/2010 dall'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Legnano

Pignoramento trascritto il 30/05/2011 ai nn. 60802/34980, a favore di

ivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/03/2011 dall'Ufficiale
Giudiziario addetto al Tribunale di Milano

Pignoramento trascritto il 08/10/2020 a Milano 2 ai nn. 109549/69364, a favore di

vante da Atto di pignoramento immobiliare per il credito di Euro 24.970,39 notificato
in data 20/09/2020 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 26.100,40
Millesimi condominiali:	16,92

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

00/1000, in forza di atto di compravendita,
con atto stipulato il 20/11/1990 a firma di Notaio Silvana Castiglione di Torino ai nn. rep. 18459 di
repertorio, registrato il 04/11/1990 a Torino ai nn. 28621, trascritto il 21/01/1991 a Milano 2 ai nn.
9297/7714

di atto di compravendita, con atto
stipulato il 20/11/1990 a firma di Notaio Silvana Castiglione di Torino ai nn. rep. 18459 di repertorio,
registrato il 04/11/1990 a Torino ai nn. 28621, trascritto il 21/01/1991 a Milano 2 ai nn. 9297/7714

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 71/79

Varianti interne ai fabbricati di cui alle L.Ed. 95/73 del 12/10/1974 e 88/74 del 08/11/1974 - Costruzione
di n. 3 fabbricati, rilasciata il 19/09/1979 con il n. 71/79 di protocollo, agibilità del 22/03/1982

Concessione edilizia N. 95/1981, intestata

Variante alla C.Ed. 71/79, rilasciata il 15/10/1981 con il n. 95/1981 di protocollo, agibilità del 22/03/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto Residenziale Consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICABASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano cantina a piano seminterrato e' privo della finestra , indicata nella tavola di progetto del piano seminterrato (normativa di riferimento: Titoli autorizzativi (C.Ed. 95/1981 del 15/10/1981))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria: €.1.000,00
- Costi tecnici: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a vano cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICABASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rappresentazione della finestra nel vano cantina che nella realtà non esiste (normativa di riferimento: Planimetria catastale confrontata con lo stato di fatto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €.50,00
- Onorari tecnici: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a vano cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA DON PIETRO BOSSI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO Via Don Pietro Bossi 10, della superficie commerciale di 77,72 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto a piano rialzato con cantina pertinenziale posta a piano seminterrato facente parte di palazzina plurifamiliare sita in complesso condominiale comprendente altri fabbricati plurifamiliari . Il fabbricato che comprende l'unita' immobiliare in oggetto e' denominato " Casa B " e l'intero complesso condominiale comprende altri due fabbricati denominati " Casa A " e " Casa C " .

All'unita' immobiliare si accede da atrio comune (denominato scala D) disimpegno da scala esterna condominiale che serve l'ingresso alla palazzina .

L'appartamento si compone di un ampio disimpegno dal quale si accede ad un vano ad uso soggiorno con portafinestra/finestra che affaccia su balcone che corre lungo tutto il fronte ovest dell'appartamento . Dal disimpegno si accede al vano cucina , anche questo con portafinestra che affaccia sul balcone anzidetto , alla ampia camera da letto anche questa con portafinestra/finestra sul balcone , al bagno con finestra che affaccia verso nord e ad un piccolo vano ripostiglio .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato-seminterrato, interno 26, scala D, ha un'altezza interna di mt. 3,00 appartamento .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 459 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Don Pietro Bossi, piano: T-S1, intestato a

Comune di Turbigo - Scheda registrata il 16/03/1982 al n. 70187

Coerenze: dell'appartamento : cortile comune su due lati ; appartamento int. 25 ; atrio condominiale e scala condominiale - della cantina : cantina int. 25 , corridoio comune , cantina int. 27 e terrapieno verso cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 12	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante km. 25	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante km. 3	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante Km. 5	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in ferro con apertura elettrica	★★★★★★★★★★
infissi esterni: tapparelle - serramenti realizzati in pvc. - legno	★★★★★★★★★★
infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato	★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	★★★★★★★★★★
portone di ingresso: portoncino di ingresso realizzato in legno tamburato	★★★★★★★★★★
scale: condominiale con rivestimento in marmo botticino	★★★★★★★★★★
Degli Impianti:	
ascensore: oleodinamico	★★★★★★★★★★

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	75,50	x	100 %	=	75,50
Balcone	8,90	x	25 %	=	2,23
Totale:	84,40				77,72

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,35 Mq**, identificato con il numero 26.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano Monza-Brianza Lodi (13/06/2021)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della stima si sono considerati i prezzi applicati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto , con riferimento all'andamento attuale del mercato immobiliare , tenendo conto della vetusta' , delle caratteristiche tecnico-funzionali , delle condizioni generali del complesso condominiale che comprende la palazzina che ospita l'unita' immobiliare , della palazzina stessa ed in particolare dell'unita' oggetto di stima . Si e' valutato che il complesso condominiale , seppur di non recente costruzione , versa in condizioni generali di manutenzione e conservazione buone , e' dotato di un'ampia area cortilizia comune tenuta prevalentemente a giardino ed inserito in contesto con caratteristiche paesaggistiche ed ambientali interessanti . L'unita' immobiliare invece , essendo da tempo disabitata , versa in condizioni di manutenzione non buone e necessita di interventi di revisione e rifacimento delle parti impiantistiche . Con riferimento quindi alle rilevazioni dei prezzi medi degli immobili in Provincia di Milano , ed alle rilevazioni della C.C.I.A. di Milano Monza-Brianza Lodi , si e' determinato un valore di stima pari a Euro 800,00/mq. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,72	x	800,00	=	62.180,00
Valore superficie accessori:	1,35	x	800,00	=	1.080,00
					63.260,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 63.260,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 63.260,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della stima si sono considerati i prezzi applicati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto , con riferimento all'andamento attuale del mercato immobiliare , tenendo conto della vetusta' , delle caratteristiche tecnico-funzionali , delle condizioni generali del complesso condominiale che comprende la palazzina che ospita l'unita' immobiliare , della palazzina stessa ed in particolare dell'unita' oggetto di stima . Si e' valutato che il complesso condominiale , seppur di non recente costruzione , versa in condizioni generali di manutenzione e conservazione buone , e' dotato di un'ampia area cortilizia comune tenuta prevalentemente a giardino ed inserito in contesto con caratteristiche paesaggistiche ed ambientali interessanti . L'unita' immobiliare invece , essendo da tempo disabitata , versa in condizioni di manutenzione non buone e necessita di interventi di revisione e rifacimento delle parti impiantistiche . Con riferimento quindi alle rilevazioni dei prezzi medi degli immobili in Provincia di Milano , ed alle rilevazioni della C.C.I.A. di Milano Monza-Brianza Lodi , si e' determinato un valore di stima a mq. pari ad Euro 800,00 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Milano Monza-Brianza Lodi

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	77,72	1,35	63.260,00	63.260,00
				63.260,00 €	63.260,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.710,00**

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: **€. 60.710,00**

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: **€. 60.710,00**

data 29/06/2021

il tecnico incaricato
ROBERTO CARABELLI

