



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

415/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Fallimento PEA s.r.l.

DEBITORE:

*** dato oscurato ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



LOTTO 2

TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 415/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box auto a Busto Arsizio (VA) Via G. Pastore 15/A, della superficie commerciale di circa 22,00mq per la quota di 1/1 per il diritto di **proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- sezione urbana BU, foglio 4, particella 28973 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20,00mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pastore 15/A, piani: S1, intestato per la proprietà superficiaria a *** dato oscurato ***, per la proprietà dell'area al Comune di Busto Arsizio, codice fiscale 00224000125, derivante da variazione toponomastica del 16/01/2020 pratica n. va0004137 in atti dal 16/01/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 1392.1/2020); l'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 4 Particella 28973 Subalterno 163 e Foglio 4 Particella 28973 Subalterno 164

coerenze:

- a nord: autorimessa al mappale 28973 sub.115 (box numero 33), ad ovest: parte comune al mappale 28973 sub. 1, a sud: autorimessa al mappale 28973 sub.113 (box numero 31), ad est: corsello boxes al mappale 28973 sub.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori (box auto):	22,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Data della valutazione:	08/04/22

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà, pienamente disponibile durante le operazioni di sopralluogo.

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:

- L'immobile è soggetto a convenzione urbanistica del 09/11/1983 (rep. 24480, racc. 3480 a firma notaio Sorgato Antonio di Busto Arsizio) tra il Comune di Busto Arsizio e la società Valdadige Costruzioni.
- Quest'ultima, in intesa con la Cooperativa Il Burgo e l'Istituto Autonomo Bustese per le Case Popolari, predisponne un Programma Integrato di Intervento ("Busto 2000"), approvato dalla Regione Lombardia con pubblicazione sul B.U.R.L. del 10/09/1982.
- La convenzione ha stabilito che il Comune di Busto Arsizio ha concesso il diritto di superficie alla società Valdadige Costruzioni per sé e per i suoi aventi causa con durata di 90 (novanta) anni.
- Alla data della presente relazione peritale le procedure di affrancamento del vincolo (diritto superficario trasformato nella piena proprietà) **sono sospese**.
- Dal sito del Comune di Busto Arsizio (data 28/09/2021) l'Ente rende noto che *"...tutti i procedimenti di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e di affrancazione dei vincoli convenzionali sono sospesi in attesa della ridefinizione dei corrispettivi in adeguamento ai criteri introdotti dall'art. 22bis della Legge n. 108/2021 e all'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale dei nuovi corrispettivi e relativi criteri di calcolo, nonché delle modalità e condizioni per dilazionare i pagamenti secondo quanto disposto dalla medesima normativa..."* (FONTE: <https://www.comune.bustoarsizio.va.it/index.php/news/item/12580-sospensione-delle-procedure-di-trasformazione-del-diritto-di-superficie-in-piena-proprietà-relative-agli-immobili-di-edilizia-residenziale-pubblica-p-e-e-p>).
- Più recentemente, da un articolo apparso sul sito di notizie locali "Malpensa24", datato 01/03/2022, emerge che la situazione è ancora bloccata: *"Riscatto nel limbo da mesi. A Busto la protesta dei proprietari delle case Peep"*, (FONTE: <https://www.malpensa24.it/riscatto-nel-limbo-da-mesi-a-busto-la-protesta-dei-proprietari-delle-case-peep/>), ma che, si riporta dall'articolo: *"...la soluzione potrebbe non essere lontana. «La delibera verrà portata a breve in approvazione in giunta»"*.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo convertita in pignoramento** in data 2 maggio 2019 ai nn. 54690/35886 a favore del FALLIMENTO PEA S.R.L. con sede a Busto Arsizio, codice fiscale 01212360125 e contro *** dato oscurato ***, successivamente rettificata con nota in data 30 luglio 2021 ai nn. 115661/78817 per l'esatta indicazione della *** dato oscurato ***, a margine della quale risulta annotata la sentenza di condanna esecutiva in data 5 agosto 2021 ai nn. 121071/16233;
- **domanda giudiziale** trascritta in data 27 settembre 2017 ai nn. 113865/72930 a favore del Fallimento PEA S.R.L. con sede a Busto Arsizio, codice fiscale 01212360125 e contro i *** dato oscurato ***, per revoca atti soggetti a trascrizione con la quale è stata richiesta al Tribunale di Busto Arsizio la revoca degli atti di costituzione di fondo patrimoniale effettuati dai *** dato oscurato ***;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 20 gennaio 2017 ai nn. 6706/1073 per euro 198.000,00 (centonovantottomila virgola zero zero) a favore di *** dato oscurato *** e contro *** dato oscurato ***, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 21 ottobre 2016 n. 2818 di repertorio

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento** trascritto a Milano 2 in data 28 ottobre 2021 ai nn. 103655/152506 a favore del Fallimento PEA S.R.L. con sede a Busto Arsizio, codice fiscale 01212360125 e contro il debitore esecutato;

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:	€ 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 1.229,32
Millesimi condominiali:	19,76

ATTENZIONE: Le spese e i millesimi si riferiscono all'intera proprietà dell'esecutata, costituita da appartamento e tre box auto. Dalle tabelle fornite dall'amministrazione condominiale non è possibile desumere i costi incidenti sul singolo box auto oggetto della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** dato oscurato *** proprietaria superficiaria in virtù di donazione da parte del *** dato oscurato *** effettuata con

atto in data 17 marzo 2015 n. 5081/3473 di repertorio a rogito dott.ssa Anna Rita Colombo, Notaio in Busto Arsizio, trascritto a Milano 2 in data 25 marzo 2015 ai nn. 26990/18238, precisandosi che a margine di detta donazione risulta annotata in data 10 aprile 2019 ai nn. 45557/7533 **l'inefficacia totale** così come disposta dal Tribunale di Busto Arsizio con provvedimento in data 14 gennaio 2019 n. 64/2019;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** dato oscurato *** acquistò la proprietà superficiaria dell'immobile oggetto della presente dalla *** dato oscurato *** , con atto in data 29 novembre 1989 n. 47057 di repertorio in autentiche dott. Antonio Sorgato, Notaio in Busto Arsizio, trascritto a Milano 2 in data 29 dicembre 1989 ai nn. 104239/75297.

Si precisa che con atto in data 19 febbraio 2013 n. 26996/16207 di repertorio a rogito dott. Andrea Tosi, Notaio in Gallarate, trascritto a Milano 2 il 4 marzo 2013 ai nn. 20734/14266 la *** dato oscurato *** hanno costituito un fondo patrimoniale a margine del quale risulta annotata in data 10 aprile 2019 ai nn. 45556/7532 **l'inefficacia totale** così come disposta dal Tribunale di Busto Arsizio con provvedimento del 14 gennaio 2019 n. 64/2019 di repertorio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. **Concessione Edilizia N. 180/1982 e succ. mod e var.** intestata a *** dato oscurato *** , per la costruzione di fabbricati uso residenziale ed in parte commerciale nel piano di zona Beata Giuliana, rilasciata il 16/12/1983 e 29/12/1983-25/03/1986 per l'esecuzione e 18/03/1987 alle modifiche con il n. 27207 di protocollo, **abitabilità/agibilità** del 17/12/1988 con il n. 6318 di protocollo (LOTTI CA2 Linea – CA2 Elle).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

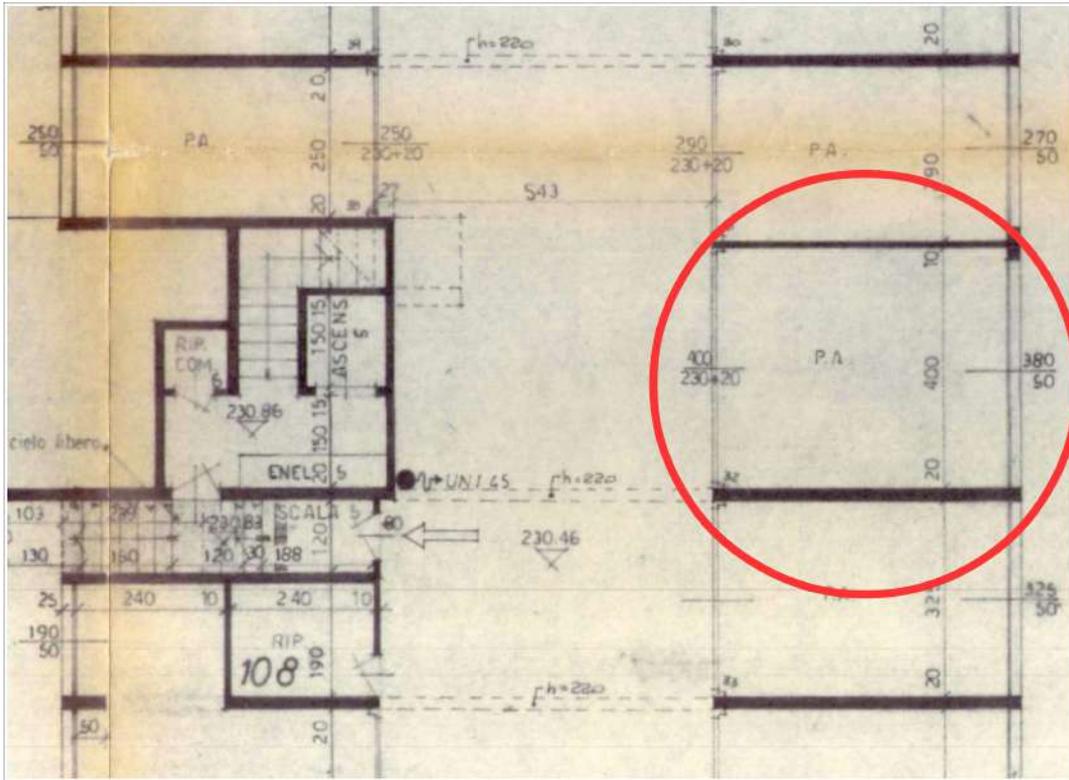
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ---

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---



Dalla tavola di progetto: con cerchio rosso il box auto posto al piano interrato.

BENI IN BUSTO ARSIZIO (VA), VIA PASTORE n° 15/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Box auto a Busto Arsizio (VA) Via G. Pastore 15/A, della superficie commerciale di circa 22,00mq per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- sezione urbana BU, foglio 4, particella 28973 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20,00mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pastore 15/A, piani: S1, intestato per la proprietà superficiaria a *** dato oscurato ***, per la proprietà dell'area al Comune di Busto Arsizio, codice fiscale 00224000125, derivante da variazione toponomastica del 16/01/2020 pratica n. va0004137 in atti dal 16/01/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 1392.1/2020); l'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 4 Particella 28973 Subalterno 163 e Foglio 4 Particella 28973 Subalterno 164

coerenze:

a nord: autorimessa al mappale 28973 sub.115 (box numero 33), ad ovest: parte comune al mappale 28973 sub. 1, a sud: autorimessa al mappale 28973 sub.113 (box numero 31), ad est: corsello boxes al mappale 28973 sub.1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto è posto nel primo piano interrato del fabbricato ed ha una superficie lorda di circa 22,00mq ed un'altezza utile di circa 2,50m. La muratura di separazione tra i box auto è stata realizzata con blocchetti in cls, lasciati a vista, mentre il fondo è costituita da muratura in c.a con sovrastanti serramenti con telaio in ferro, il solaio è alleggerito (tipo "predalles"), mentre la pavimentazione è in battuta di cemento. La basculante è in lamiera verniciata colore marrone "testa di moro". L'accesso dall'esterno avviene dopo avere percorso la rampa e il corsello coperto condominiali. Il tutto si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Il box auto singolo



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
Box auto singolo	22,00mq x	100,00 % =	22,00mq
Totale:	22,00mq		22,00mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Come nel caso della valutazione dell'unità abitativa lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi.

BOX AUTO:

Omi (Agenzia delle Entrate): stato conservativo normale:
$(970,00€/mq + 1.400,00€/mq)/2 = 1.185,00€/mq$;
Anno 2021 - Semestre 2
Fascia/zona: Periferica Località S. Anna , Località B. Giuliana, Località Cattabrighetta; L.Te Sud: V. Della Piana, Via Amendola.
Codice di zona: D4 - Microzona catastale n.: 2 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

Dal sito: http://www.borsinoimmobiliare.it , zona periferia: Località S. Anna , Località B. Giuliana, Località Cattabrighetta; L.Te Sud: V. Della Piana, Via Amendola.
Box auto & Autorimesse: $(1.036,00€/mq + 1.548,00€/mq)/2 = 1.292,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:
$[(1.185,00€/mq + 1.292,00€/mq)/2] =$
si ottiene un valore medio di circa: 1.238,50€/mq
Arrotondato a: <u>1.240,00€/mq</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,00mq	x	1.240,00€/mq	=	€ 27.280,00
-------------------------------	---------	---	--------------	---	-------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione per futuro costo di affrancamento del vincolo (diritto superficario trasformato nella piena proprietà), stimato in circa -5,00% sul valore di mercato del bene	-€ 1.364,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 25.916,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box auto singolo	22,00	0,00	€ 27.280,00	€ 27.280,00
				€ 27.280,00	€ 27.280,00

Spese di regolarizzazione delle difformità e di futuro costo di affrancamento diritto di superficie / piena proprietà: **-€ 1.364,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.916,00**

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: **€ 25.916,00**

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**

Arrotondamento: **€ 84,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 26.000,00**

data 08/04/2022

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari