



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

422/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

Marco Fabbris (G.I.V.G. srl)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LEONARDO CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 422/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTANO PRIMO C.SO MARTIRI PATRIOTTI 85, della superficie commerciale di **91,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione e i relativi accessori distaccati, si trovano all'interno di un complesso cortilizio tipico *lombardo*, disposti su due livelli piano (terreno) e piano primo, con accesso carraio da C.so Martiri Patriotti nr. 85, con area cortilizia interna comune. Il tutto situato nel nucleo storico di Castano Primo (MI), completamente urbanizzata e a carattere prevalentemente abitativo.

Il fabbricato originario – edificato prima del 1967 – presumibilmente ad inizio '900, dispone di una struttura portante mista in c.a. e murature di laterizio, i solai sono di tipo misto in latero-cemento. Le murature esternamente sono rifinite con intonaco al civile, in stato mediocre. La copertura del tetto appare in tegole di laterizio, con canali di gronda in lamiera metallica. L'aspetto architettonico esterno dell'edificio risulta modesto e nel complesso appare in mediocre stato conservazione.

Dal punto di vista urbanistico, la zona in questione (centrale) è dotata di ogni tipo di servizio di interesse generale quali: attività commerciali, banche, scuole, ipermercati, uffici ecc..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e 1°, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 476 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: C.so Martiri Patriotti, 85, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario - al piano terreno: mapp. 471, androne carraio comune, via Martiri Patriotti, mapp. 471; - al piano primo: mapp. 471, ballatoio comune, a.u.i., via Martiri Patriotti, mapp. 471;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

A.1 rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 474 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 28,51 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

91,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

5,75 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.577,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.577,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.577,50
Data della valutazione:	13/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 28/02/2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. Congiuntamente al Custode Giudiziario (GVGI), in tale data, si procedeva con la verifica dei luoghi ed il rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni ed esterni. Successivamente sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici, per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

L'alloggio e le relative pertinenze risultavano regolarmente occupate e abitate da una delle persone eseguita con la propria famiglia costituita da figli minorenni, le utenze dell'energia elettrica e dell'acqua potabile risultano attivate, mentre la fornitura di gas risulta non attiva.

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** attiva, stipulata il 13/07/2007 a firma di Notaio ALESSI Giuseppe ai nn. 577294/11106 di repertorio, registrata il 23/07/2007 a Milano 3 ai nn. 15345-1T, iscritta il 24/07/2007 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 117621/32336, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 302750.

Importo capitale: 151375.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2022 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 8467 di repertorio, trascritta il 19/01/2023 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 6861/4335, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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:	

L'immobile, oggetto di perizia, si inserisce in un complesso "condominiale", tuttavia non esiste alcuna gestione condominiale e le poche spese di gestione sono gestite autonomamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2007), con atto stipulato il 13/07/2007 a firma di Notaio ALESSI Giuseppe ai nn. 577293/11105 di repertorio, registrato il 23/07/2007 a Milano 3 ai nn. 15344 -1T, trascritto il 24/07/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 117620/61867

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2007), con atto stipulato il 13/07/2007 a firma di Notaio ALESSI Giuseppe ai nn. 577293/11105 di repertorio, registrato il 23/07/2007 a Milano 3 ai nn. 15344 -1T, trascritto il 24/07/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 117620/61867

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di accettazione eredità (fino al 16/07/2003), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio ZINNI Germano, trascritto il 29/07/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 116492/69627

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2003 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio ZINNI Germano ai nn. 74391/9144 di repertorio, registrato il 31/07/2003 a Magenta MI ai nn. 652-IV, trascritto il 29/07/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 116491/69626

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione degli immobili oggetto di perizia, risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967; Successivamente sono state presentate – c/o il competente ufficio tecnico comunale – le seguenti pratiche e/o istanze di provvedimenti autorizzativi:

Pratica Edilizia - per manutenzione straordinaria di edificio residenziale (fg. 9 mapp. 476 sub. 709) - DIA nr. 1414/2007 del 25/09/2007, DIA in variante nr. 1668/2009 del 20/10/2009.

È stata depositata Istanza di Agibilità prot. 20330 del 14/11/2010, successivamente il competente UTC di Castano P. ha trasmesso la richiesta di integrazione di documentazione (Prot. 2112 del 01/02/2011). Per tale motivo, attualmente NON risulta essere stato ancora assentito il Permesso di Agibilità.

L'alloggio dispone di scheda catastale, dichiarata al Catasto Fabbricati, di cui al prot. MI0850340 del 29/10/2010 e per il vano accessorio di sceda catastale dichiarata al Catasto Fabbricati prot. 000557994 del 19/06/2003.

Dallo stato di fatto dei luoghi, non risultano delle incongruenze e/o delle difformità rispetto alle schede catastali agli atti. Per tanto le schede catastali risultano coincidenti allo stato di fatto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1414/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di edificio residenziale (fg. 9 mapp. 476 sub. 709) , presentata il 25/09/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE fg. 9 mapp. 476 sub. 709

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali per asseverazione tecnica: : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a devono essere predisposte alcune certificazioni e dichiarazioni di conformità tecnica di impianti (Idro/termo/sanitario, elettrico, cert. energetico ecc. ecc.)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTANO PRIMO C.SO MARTIRI PATRIOTTI 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTANO PRIMO C.SO MARTIRI PATRIOTTI 85, della superficie commerciale di **91,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione e i relativi accessori distaccati, si trovano all'interno di un complesso cortilizio tipico *lombardo*, disposti su due livelli piano (terreno) e piano primo, con accesso carraio da C.so Martiri Patriotti nr. 85, con area cortilizia interna comune. Il tutto situato nel nucleo storico di Castano Primo (MI), completamente urbanizzata e a carattere prevalentemente abitativo.

Il fabbricato originario – edificato prima del 1967 – presumibilmente ad inizio '900, dispone di una struttura portante mista in c.a. e murature di laterizio, i solai sono di tipo misto in latero-cemento. Le murature esternamente sono rifinite con intonaco al civile, in stato mediocre. La copertura del tetto appare in tegole di laterizio, con canali di gronda in lamiera metallica. L'aspetto architettonico esterno dell'edificio risulta modesto e nel complesso appare in mediocre stato conservazione.

Dal punto di vista urbanistico, la zona in questione (centrale) è dotata di ogni tipo di servizio di interesse generale quali: attività commerciali, banche, scuole, ipermercati, uffici ecc..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e 1°, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 476 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: C.so Martiri Patriotti, 85, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario - al piano terreno: mapp. 471, androne carraio comune, via Martiri Patriotti, mapp. 471; -al piano primo: mapp. 471, ballatoio comune, a.u.i., via Martiri Patriotti, mapp. 471;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto A., Legnano, Rho, Milano, Novara). 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:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della 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:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto all'alloggio in questione, inserito nel complesso *cortilizio* costituito da più u.i. (senza denominazione condominiale), non risulta essere né gestito né amministrato.

L'alloggio, accessibile dal cortile comune, dispone - al piano terreno - di un vano ad uso soggiorno con angolo cottura; attraverso una piccola scala a chiocciola si accede al piano superiore (primo) dove si trovano: un disimpegno notte, un servizio igienico e due camere da letto oltre ad ulteriore accesso da un ballatoio comune (mapp. 476 sub.709). L'abitazione risulta essere stata completamente ristrutturata nel 2007.

In corpo staccato, l'alloggio dispone di un vano *accessorio* ad uso deposito (mapp. 474 sub. 704) in fabbricato accessibile dal cortile comune.

Le partizioni dei vani interni, degli immobili in perizia, coincidono con le schede catastali depositate agli atti.

I tavolati interni sono in muratura di laterizio rifiniti a gesso, il tutto appare in mediocre stato conservativo; in particolare il plafone, in corrispondenza della scala a chiocciola interna, presenta una vasta traccia di infiltrazione - proveniente presumibilmente dalla copertura del tetto - che ammalorato l'intonaco di finitura.

I serramenti esterni - di recente installazione e discreta fattura - sono in legno naturale, con vetro camera e persiane a battenti in legno i davanzali delle finestre e porte esterne sono in lastre pietra naturale.

Le porte interne, in legno tamburato risultano di finitura corrente. I portoncini d'ingresso (al p.no terreno ed al p. 1°) semi blindati con pannellatura di finitura in legno, in buono stato conservativo, risultano essere dotati di serrature di sicurezza e spioncini.

I pavimenti sono in tutti i locali in ceramica, di qualità corrente, nel bagno e nell'angolo cottura i rivestimenti sono coordinati in ceramici.

Tutti gli impianti tecnici elettrico e idro-sanitario sono di recente realizzazione con linee e tubazioni sottotraccia.

L'abitazione dispone di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con termosifoni in alluminio e con condotte sottotraccia, l'impianto risulta dotato della caldaia murale (gas) esterna, tuttavia al momento del sopralluogo non risultava funzionante a causa della mancata attivazione della fornitura di gas.

Il bagno, dotato di piatto doccia e sanitari in ceramica smaltati bianchi con rubinetterie

monocomando di tipo corrente.

Il vano accessorio (magazzino), distaccato dall'abitazione e situati nel cortile comune, risulta essere stato recentemente ristrutturazione, dispone di tetto con copertura in lamiera coibentata e di porta basculante in lamiera zincata (tipo box), dispone di finiture interne al civile; tale vano consentirebbe il ricovero di un automezzo.

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 p.no terra e primo	91,40	x	100 %	=	91,40
Totale:	91,40				91,40

ACCESSORI:

rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 474 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 28,51 Euro

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale deposito (non comunicante)	23,00	x	25 %	=	5,75
Totale:	23,00				5,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della provincia di Milano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al II° sem. 2022.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Castano Primo zona *Centrale/CENTRO URBANO – B1* per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *NORMALE* dai 850,00 a 1.150,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore minimo di **€ 850,00 al mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,40	x	850,00	=	77.690,00
Valore superficie accessori:	5,75	x	850,00	=	4.887,50
					82.577,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Manutenzioni al tetto e agli interni deteriorati dalle infiltrazioni	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.577,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.577,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono ufficio tecnico di zona, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Milano.

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevata sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'**Agenzia Entrate** della **provincia di Milano** riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, aggiornato al **II° sem. 2022**.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate della provincia di Milano

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	91,40	5,75	80.577,50	80.577,50
				80.577,50 €	80.577,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene né utile né opportuno alcun frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.577,50**

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: **€. 78.577,50**

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: **€. 78.577,50**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI