



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

418/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

simone pietro paggiarin

CF:PGGSNP70A14B300K
con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4
telefono: 0331721106
email: studio@cparchitettura.com
PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 418/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione** a TURBIGO Via Centrale Termica 19, della superficie commerciale di **208,50** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione in linea disposta su tre livelli, di cui due fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 189 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Centrale Termica, 19, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0806072 in atti dal 12/08/2011

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1978.

B **box singolo** a TURBIGO Via Centrale Termica 19, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autormessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 305 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: via Centrale Termica, 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0806075 in atti dal 12/08/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,50 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:	€. 253.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.960,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 202.960,00

Data della valutazione: 13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dal sig. Torno Fiorenzo, nonno degli esecutati.

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 12/10/2021 a firma di notaio Carrara Patrizia ai nn. 12/10/2021 di repertorio, iscritta il 05/10/2021 a Milano 2 ai nn. 139087/25825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 516456,90.

Importo capitale: 258228,45.

Rinnovazione Ipoteca volontaria

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/11/2006 a firma di notaio Taddeo Luca ai nn. 8253/3369 di repertorio, iscritta il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 182901/45896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 96000.

Importo capitale: 80000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/11/2021 a Milano 2 ai nn. 163775/111441, 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:

Vincola paesaggistico (Parco del Ticino)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione eredità con beneficio di inventario (dal 27/06/2017), con atto stipulato il 28/04/2021 a firma di notaio Galliano Vittorio ai nn. 17701/13298 di repertorio, trascritto il 30/04/2021 a Milano 2 ai nn. 60534/41113

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto divisione e stralcio (dal 10/05/1979 fino al 27/06/2017), con atto stipulato il 10/05/1979 a firma di notaio Isabella Guidi ai nn. 8401/2884 di repertorio, trascritto il 16/05/1979 a Milano 2 ai nn. 27839/23028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **174/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/10/1992

Concessione edilizia N. **110/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione casa abitazione, rilasciata il 15/11/1978

Variante PE 110/78 N. **12/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 03/05/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria e sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a abitazione

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza rilevata difforme
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- ripristino: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a autorimessa.
Necessario ripristino altezza autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, assenza cantina
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale previa regolarizzazione situazione edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TURBIGO VIA CENTRALE TERMICA 19

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione a TURBIGO Via Centrale Termica 19, della superficie commerciale di **208,50** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione in linea disposta su tre livelli, di cui due fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 189 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Centrale Termica, 19, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0806072 in atti dal 12/08/2011

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1978.

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.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 1 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra: portico, ingresso, soggiorno, cucina, locale tecnico e bagno.

Al piano primo tre camere, oltre servizi e balcone.

Cantina al piano interrato.

Finiture nella norma, discreto stato manutentivo.

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	198,00	x	100 %	=	198,00
balcone	15,00	x	30 %	=	4,50
portico	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	233,00				208,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2022

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: abitazione

Indirizzo: via libertà

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 209.000,00 pari a 1.045,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/05/2022
Fonte di informazione: sito internet
Descrizione: abitazione
Indirizzo: via trento
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.495,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 284.050,00 pari a 1.420,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/05/2022
Fonte di informazione: sito internet
Descrizione: abitazione
Indirizzo: via Allea Comunale
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.274,51 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 123.500,00 pari a 1.210,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio rilevato viene corretto in relazione alle caratteristiche dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	208,50	x	1.200,00	=	250.200,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250.200,00

BENI IN TURBIGO VIA CENTRALE TERMICA 19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TURBIGO Via Centrale Termica 19, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autormessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 305 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: via Centrale Termica, 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0806075 in atti dal 12/08/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

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.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 1 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autormessa accessibile da basculante verso corte comune con AUI.

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
autormessa	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo unitario assunto pari al 50% del prezzo individuato per l'abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 600,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Turbigo e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di settore

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	abitazione	208,50	0,00	250.200,00	250.200,00
B	box singolo	20,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				262.200,00 €	262.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 253.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 50.740,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.960,00**

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:	€. 202.960,00

data 13/05/2022

il tecnico incaricato
simone pietro paggiarin