



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Studio Legale Girolami & Associati

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
GIVG srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2023

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 169/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LEGNANO Via Fermi 3, della superficie commerciale di **372,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa ubicata nella contrada della Flora all'incrocio tra Via Fermi e Viale Sabotino a Legnano.

L'abitazione è composta da tre piani, con porzioni sfalzate.

Il piano terra (rialzato) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni; il piano seminterrato è composto da taverna, oltre bagni e spazi accessori; il piano primo (sottotetto) è composto da unico locale.

I locali al piano terra hanno altezza di m. 3,20; il piano seminterrato ha altezza di m. 2,50; il sottotetto ha altezza variabile da m. 0,99 a m. 2,91.

Esternamente la casa è circondata da ampio giardini piantumato. L'accesso avviene mediante ingresso pedonale e carraio dalla Via Fermi.

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

- foglio 20 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 1.900,56 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, 3, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/01/1986 in atti dal 06/06/2000 MIGL. IDENT. CATAST. PF (n. 31186.1/1986)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/01/1986 in atti dal 06/06/2000 MIGL. IDENT. CATAST. PF (n. 31186.1/1986)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	372,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 521.566,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 495.487,70
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 495.487,70
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra Rovelli Sara, madre dell'esecutato. La rinvenuta si è dimostrata collaborativa permettendo di procedere con le attività 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2173 di repertorio, iscritta il 12/06/2015 ai nn. 55567/9663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2257 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Milano 2 ai nn. 68962/48114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto Tribunale di Busto Arsizio

pignoramento, stipulata il 04/07/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4255 di repertorio, trascritta il 09/08/2022 a Milano 2 ai nn. 123177/83339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 06/07/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5616 di repertorio, trascritta il 20/09/2018 a Milano 2 ai nn. 117958/77212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 09/07/2016 a firma di Tribunale di busto Arsizio ai nn. 7000 di repertorio, trascritta il 02/07/2016 a Milano 2 ai nn. 86434/56956, 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 17/11/2017 a firma di notaio Carugati ai nn. 110507/20560 di repertorio, trascritta il 28/11/2017 a Milano 2 ai nn. 143680/92551, derivante da atto notarile.
Costituita tra Garavaglia Alberto e Bianchi Cristina

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/02/1989), con atto stipulato il 01/02/1989 ai nn. 169600 di repertorio, trascritto il 15/11/2000 a Milano 2 ai nn. 87939/62606

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 20/09/2012), con atto stipulato il 20/09/2012 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 104679/16636 di repertorio, registrato il 25/09/2012 a Legnano ai nn. 3958, trascritto il 26/09/2012 a Milano 2 ai nn. 95030/6946

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 23/10/1974 fino al 20/09/2012), con atto stipulato il 23/10/1974 a firma di notaio Fenaroli ai nn. 7493/1304 di repertorio, trascritto il 18/11/1974 a Milano 2 ai nn. 50577/43875

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **291/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 29/10/1974, rilasciata il 07/03/1975, agibilità del 21/12/1977

Denuncia opere edili N. **71/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche recinzione, presentata il 11/03/1976 con il n. 306 di protocollo, rilasciata il 22/03/1976.

Variante del 27/04/1976 prot. n. 10335

Pratica edilizia N. **323/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ripostiglio, presentata il 17/11/1977 con il n. 1764 di protocollo, rilasciata il 15/12/1977

Pratica edilizia N. **234/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento recinzione, presentata il 26/06/2023, rilasciata il 31/03/2000 con il n. 22917 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 100 del 25/10/2011, l'immobile ricade in zona B2-tessuto urbano consolidato della città moderna

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne al piano seminterrato e rialzato, oltre ad ampliamento del piano sottotetto nella zona balconi.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e sanzioni: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella rappresentazione interna al piano seminterrato e rialzato, oltre ad ampliamento sottotetto zona balconi

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione schede catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi.

Da effettuarsi sulla scorta di preventiva regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEGNANO VIA FERMI 3

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LEGNANO Via Fermi 3, della superficie commerciale di **372,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa ubicata nella contrada della Flora all'incrocio tra Via Fermi e Viale Sabotino a Legnano.

L'abitazione è composta da tre piani, con porzioni sfalzate.

Il piano terra (rialzato) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni; il piano seminterrato è composto da taverna, oltre bagni e spazi accessori; il piano primo (sottotetto) è composto da unico locale.

I locali al piano terra hanno altezza di m. 3,20; il piano seminterrato ha altezza di m. 2,50; il sottotetto ha altezza variabile da m. 0,99 a m. 2,91.

Esternamente la casa è circondata da ampio giardini piantumato. L'accesso avviene mediante ingresso pedonale e carraio dalla Via Fermi.

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

- foglio 20 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 1.900,56 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, 3, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/01/1986 in atti dal 06/06/2000 MIGL. IDENT. CATAST. PF (n. 31186.1/1986)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

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 Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km	nella media	
autostrada distante 6 km	nella media	
ferrovia distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche dell'immobile e finiture:

- cancelli pedonali e carraio metallici; recinzione con rete plastificata;
- struttura portante in cemento armato e muratura;
- pareti esterne intonacata al civile;
- copertura in tegole con pluviali in rame;
- pavimentazione al piano terra piastrelle e legno;
- pavimentazione al piano seminterrato in piastrelle;
- infissi il legno con sistemi oscuranti tipo persiane in legno;
- impianti standard elettrico, termico, fognario con fossa biologica, gas, idrosanitario e citofonico.

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 terra	192,00	x	100 %	=	192,00
piano seminterrato	149,00	x	50 %	=	74,50
sottotetto	94,00	x	50 %	=	47,00

balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
portico (fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
portico (oltre 25 mq)	74,00	x	10 %	=	7,40
area esterna (fino a 192 mq)	192,00	x	10 %	=	19,20
area esterna (eccedenza)	1.043,00	x	2 %	=	20,86
Totale:	1.783,00				372,66

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/01/1986 in atti dal 06/06/2000 MIGL. IDENT. CATAST. PF (n. 31186.1/1986)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	37,00	x	50 %	=	18,50
Totale:	37,00				18,50

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: 26/06/2023

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: villa singola

Indirizzo: viale Toselli

Superfici principali e secondarie: 310

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 550.000,00 pari a 1.774,19 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 495.000,00 pari a 1.596,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2023

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: villa singola

Indirizzo: via dei Platani

Superfici principali e secondarie: 450
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 560.000,00 pari a 1.244,44 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 504.000,00 pari a 1.120,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/06/2023
Fonte di informazione: sito internet
Descrizione: villa singola
Indirizzo: via Romagna
Superfici principali e secondarie: 348
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.293,10 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 405.000,00 pari a 1.163,79 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ville e villini, stato normale, da 1350 €/mq a 1800 €/mq.
Tenuto conto dei rilievi condotti e dello stato di fatto del bene al sopralluogo, si assume il valore unitario pari base pari ad €/mq 1350.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	372,66	x	1.350,00	=	503.091,00
Valore superficie accessori:	18,50	x	1.350,00	=	24.975,00
					528.066,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 528.066,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 528.066,00**

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	villa singola	372,66	18,50	528.066,00	528.066,00
				528.066,00 €	528.066,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 521.566,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 26.078,30

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 495.487,70

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: €. 495.487,70

data 26/06/2023

il tecnico incaricato
Simone Pietro Paggiarin