



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUCCIATE SOC. COOP.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

CHIARA ZARA

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLA CORTESE Via Carlo Cantù 5, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è situato in zona centrale del Comune di Villa Cortese, si colloca all'interno degli Ambiti del Nucleo di Antica Formazione, secondo quanto riportato nello stralcio del Piano delle Regole del PGT Comunale. E' situato al Piano Terreno di un immobile costituito da due piani fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3,16 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 214 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cantù, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: Via Marconi - Altra U.I. - Portico comune - Altra U.I:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da locale unico.

B **box singolo** a VILLA CORTESE Via Carlo Cantù 5, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box identificato al subalterno 702 è posto al piano terreno, all'interno di un edificio basso che ospita le autorimesse a servizio dell'edificio residenziale, è accessibile dal cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,24 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 214 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 24,43 Euro, indirizzo catastale: Via Cantù, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord: Cortile comune - Area esclusiva - Altra U.I. - Mapp. 207
Superficie catastale da visura 13 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,72 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.209,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.209,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.209,00
Data della valutazione:	14/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. Ciapparelli Roberto

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**, stipulata il 24/04/2015 a firma di Fresca Gantoni Carla ai nn. 36777/24962 di repertorio, iscritta il 27/04/2015 a Milano 2 ai nn. 38259/6398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 110.000,00 €.

Importo capitale: 55.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3428 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a Milano 2 ai nn. 94947/64037, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 787,53**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.091,45**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/04/2003), con atto stipulato il 04/03/2003 a firma di Carugati Davide ai nn. 60978/6656 di repertorio, registrato il 10/03/2003 a Legnano ai nn. 361, trascritto il 08/03/2003 a Legnano ai nn. 38578/25352

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Frazionamento e Fusione (dal 10/11/1987 fino al 12/04/2002), con atto stipulato il 10/11/1987 ai nn. 59686.1 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto - Trasferimento di immobile (dal 12/04/2002 fino al 03/03/2003), con atto stipulato il 12/04/2002, trascritto il 07/11/2002 a Milano 2 ai nn. 34174.1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta **N. P.E. n. 94/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna al fabbricato esistente, presentata il 28/11/1974.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e cantina

Concessione edilizia **N. C.E. n. 59/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di box, presentata il 11/07/1991.

Il titolo è riferito solamente a Box

Concessione edilizia in Sanatoria **N. P.E. n. 8/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di box per maggiore ingombro, presentata il 29/01/2003, rilasciata il 19/02/2003.

Il titolo è riferito solamente a Box

Comunicazione per inizio lavori **N. P.E. n. 9/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche alle partizioni interne, presentata il 04/02/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le operazioni per la regolarizzazione interessano solo l'appartamento residenziale, il locale cantina e il box risultano conformi sia rispetto alle pratiche edilizie sia per quanto riguarda le schede catastali.

All'interno dell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di porzione di tramezza a separazione del locale soggiorno e ingresso, in corrispondenza della quale sono rimasti dei muretti bassi. Tale intervento non permette il soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari per quanto riguarda la presenza di idoneo disimpegno con funzione di antibagno a divisione del locale soggiorno dal servizio igienico. Si precisa pertanto che la tramezza rimossa dovrà essere ripristinata, al fine del soddisfacimento dei predetti requisiti.

Sono inoltre state create delle porzioni divisorie all'interno del locale camera da letto che non arrivano al soffitto. Tali partizioni andranno rimosse o sanate (come possibile cabina armadio). Per la valutazione è stata ipotizzata la rimozione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione parziale di tramezza in corrispondenza del locale soggiorno. Creazione di partizioni nel locale camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato con completamento del muro divisorio tra ingresso e soggiorno e demolizione delle partizioni nella camera

BENI IN VILLA CORTESE VIA CARLO CANTÙ 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA CORTESE Via Carlo Cantù 5, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è situato in zona centrale del Comune di Villa Cortese, si colloca all'interno degli Ambiti del Nucleo di Antica Formazione, secondo quanto riportato nello stralcio del Piano delle Regole del PGT Comunale. E' situato al Piano Terreno di un immobile costituito da due piani fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3,16 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 214 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cantù, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: Via Marconi - Altra U.I. - Portico comune - Altra U.I:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista dell'immobile all'angolo tra Via Marconi e Via Cantù



Vista dell'accesso carraio da Via Marconi



Vista dell'ingresso all'appartamento dal cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

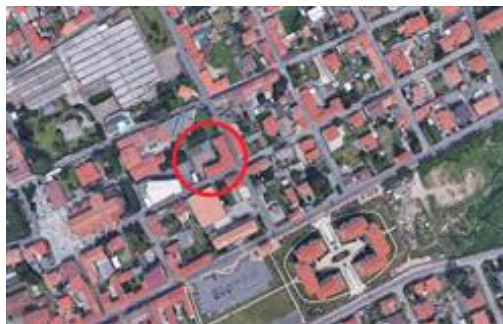
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dell'immobile da Via Cantù



Estratto PGT - Ambiti dei Nucleo di Antica Formazione



Aerofotogrammetrico

SERVIZI

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

servizi:

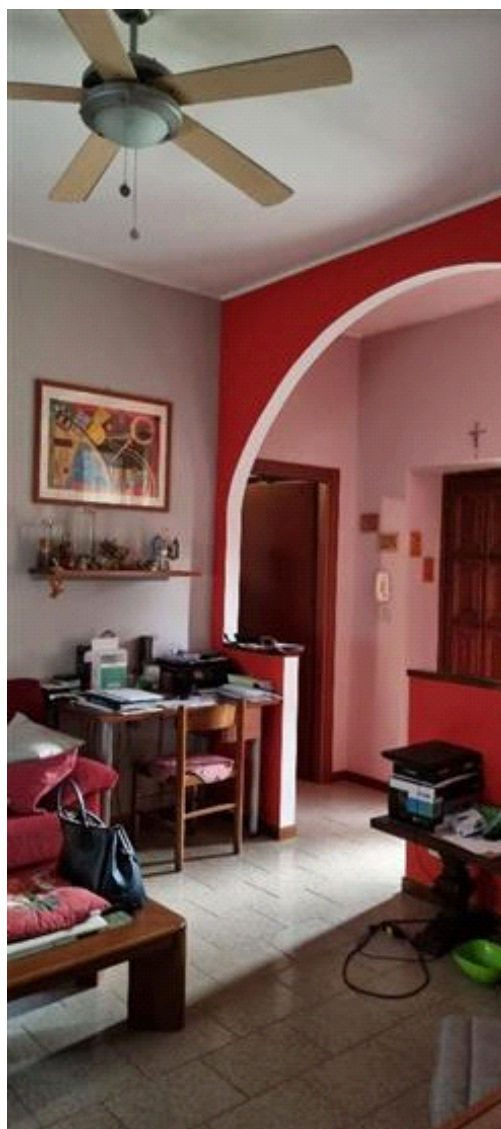
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento residenziale è composto da locale soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico. Possiede due affacci uno posto a Nord verso Via Marconi e l'altro con esposizione a sud verso il cortile interno.



Vista del locale cucina



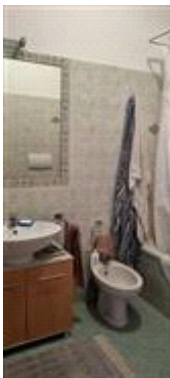
Vista del locale soggiorno e dell'ingresso all'appartamento



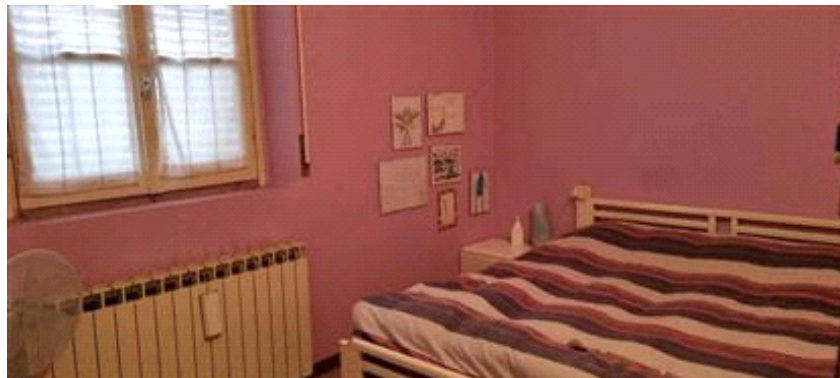
Ulteriore vista del locale soggiorno



Vista delle partizione interne della camera



Vista del locale bagno

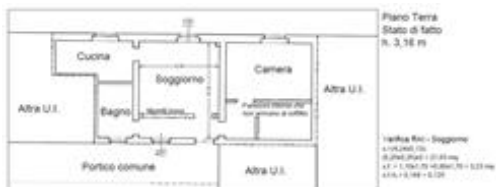


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento residenziale	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00



Pianta dell'appartamento posto al piano terra

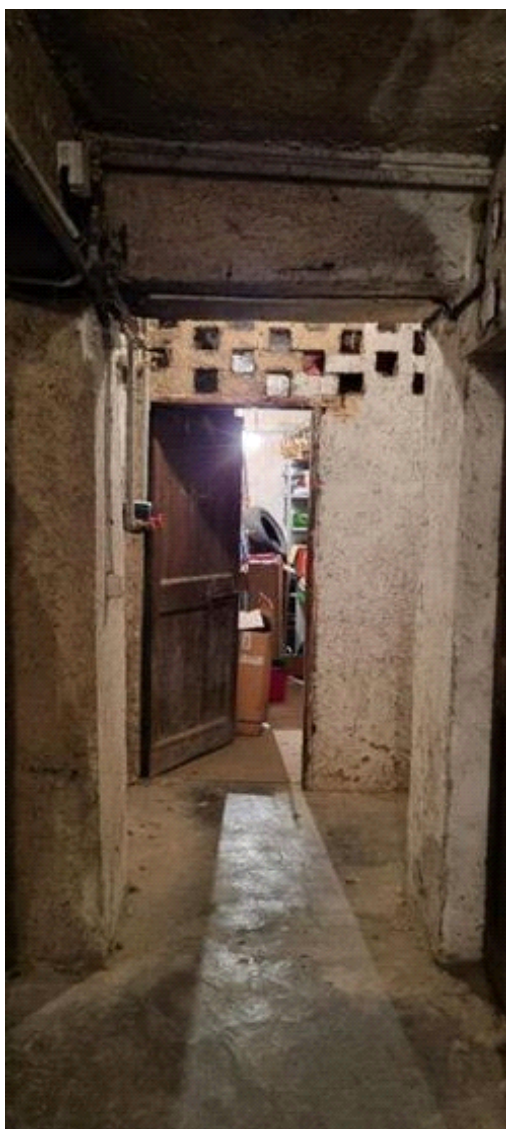


Pianta locale cantina posto al primo piano interrato

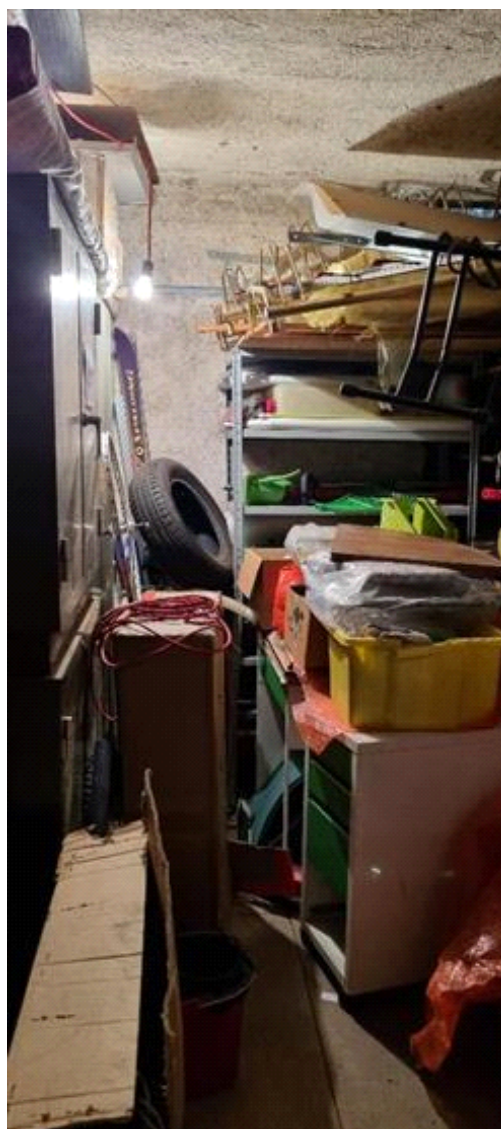
ACCESSORI:

cantina, composto da locale unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	12,40	x	30 %	=	3,72
Totale:	12,40				3,72



Vista dell'accesso al locale cantina



Vista del locale cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la valutazione è stato valutato il prezzo medio degli immobili nella zona. E' emerso che il prezzo al metro quadrato varia da € 950,00 a € 1.200,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate). Per tale ragione è stato valutato un valore medio di € 1.075,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	1.075,00	=	79.550,00
Valore superficie accessori:	3,72	x	1.075,00	=	3.999,00

83.549,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 83.549,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 83.549,00

BENI IN VILLA CORTESE VIA CARLO CANTÙ 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VILLA CORTESE Via Carlo Cantù 5, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box identificato al subalterno 702 è posto al piano terreno, all'interno di un edificio basso che ospita le autorimesse a servizio dell'edificio residenziale, è accessibile dal cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,24 m. Identificazione catastale:

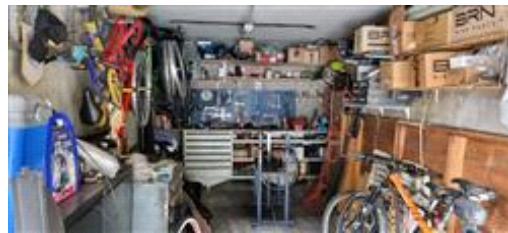
- foglio 5 particella 214 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 24,43 Euro, indirizzo catastale: Via Cantù, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord: Cortile comune - Area esclusiva - Altra U.I. - Mapp. 207

Superficie catastale da visura 13 mq



Vista del box dal cortile comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

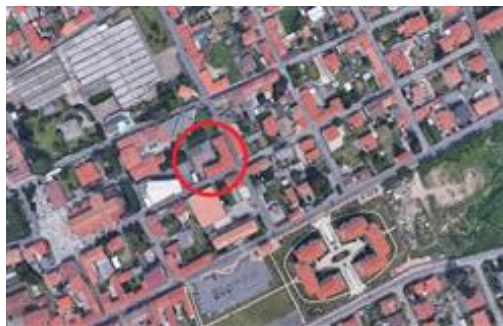
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dell'immobile da Via Cantù



Estratto PGT - Ambiti del Nucleo di Antica Formazione



Aerofotogrammetrico

SERVIZI

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

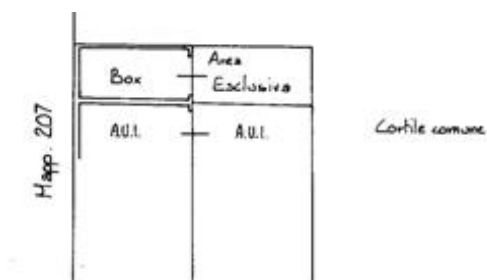
Il box è costituito da un unico locale ad uso autorimessa, con area di pertinenza esclusiva posta in corrispondenza dell'accesso carraio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Pianta piano terra - Scheda catastale box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la valutazione è stato valutato il prezzo medio degli immobili - autorimesse nella zona. E' emerso che il prezzo al metro quadrato varia da € 700,00 a € 950,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate).

Per tale ragione è stato valutato un valore medio di € 820,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 820,00 = **10.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.660,00**

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	appartamento	74,00	3,72	83.549,00	83.549,00
B	box singolo	13,00	0,00	10.660,00	10.660,00
				94.209,00 €	94.209,00 €

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: **€. 92.209,00**

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: **€. 92.209,00**

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: **€. 92.209,00**

data 14/12/2022

il tecnico incaricato
CHIARA ZARA