



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA IFIS S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARINA BIANCHI

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4

telefono: 0331807559

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento in corte a FAGNANO OLONA Via San Martino 13, della superficie commerciale di **90,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento in corte disposto su tre livelli così composto:

PT soggiorno, cucina e bagno; P1 due locali; P2 due locali; i piani sono accessibili da una scala a chiocciola interna. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e sono presenti numerose muffe alle pareti specialmente al primo e secondo piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune dove sono presenti anche le autorimesse.

Internamente presenta pavimentazioni in piastrelle di gres e ceramica nel bagno e cucina; serramenti in alluminio; la scala interna risulta essere di dimensioni minime e poco confortevole per l'accesso ai piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 205 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 13, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

B **box singolo** a FAGNANO OLONA Via San Martino 13, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il box di proprietà ha accesso dal cortile comune, ha una struttura in mattoni e cemento con sovrastante copertura in eternit e basculante in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 67,97 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 13, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.150,00
Data della valutazione:	20/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 18/09/2006 a firma di DR. PAOLANTONIO ai nn. 145149/11559 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 144146 rp. 35796, a favore di MELIORBANCA S.P.A., contro [REDACTED]

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitori non datori di ipoteca : [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5585 di repertorio, trascritta il 24/01/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 6446 rp. 4404, a favore di BANCA IFIS S.P.A., contro [REDACTED]

IN DATA 11/11/2021 VENIVA NOTIFICATO A PARTE DEBITRICE ATTO DI PRECETT O PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI E

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il giorno 24/01/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED], come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni con [REDACTED] con atto di compravendita del 18/09/2006 autenticato dal Notaio Paolantonio Michele, in Busto Arsizio (VA), numero 145150/11560 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 22/09/2006 ai numeri 144147/75989, da [REDACTED]
- b) [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 11/01/1991 a rogito notaio Brighina Giuseppe in Gallarate (VA), numero 133600/27286 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 29/01/1991 ai numeri 12152/10038 dal signor [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente non sono state eseguite opere presso l'immobile per la quale servisse il rilascio di titoli edilizi, ad eccezione dell'autorimessa per la quale il Comune di Fagnano Olona ha rilasciato in data 16.06.1990 concessione edilizi in sanatoria n. 42/86.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 42/86, intestata a [REDACTED], per lavori di Nuova costruzione, presentata il 15/03/1986 con il n. 2782 prot. di protocollo, rilasciata il 16/06/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera n. 133 del 30.06.2014, l'immobile ricade in zona T1 - della città storica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



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:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura in eternit

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

Costi di regolarizzazione:

- smaltimento eternit e rifacimento copertura compreso di pratica: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a box

BENI IN FAGNANO OLONA VIA SAN MARTINO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in corte a FAGNANO OLONA Via San Martino 13, della superficie commerciale di **90,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento in corte disposto su tre livelli così composto:

PT soggiorno, cucina e bagno; P1 due locali; P2 due locali; i piani sono accessibili da una scala a chiocciola interna. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e sono presenti numerose muffe alle pareti specialmente al primo e secondo piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune dove sono presenti anche le autorimesse.

Internamente presenta pavimentazioni in piastrelle di gres e ceramica nel bagno e cucina; serramenti in alluminio; la scala interna risulta essere di dimensioni minime e poco confortevole per l'accesso ai piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 205 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 13, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------	---------------------



esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	90,00	x	100 %	=	90,00
Balconi	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	93,00				90,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Varese per il secondo semestre 2021.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**



BENI IN FAGNANO OLONA VIA SAN MARTINO 13

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FAGNANO OLONA Via San Martino 13, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il box di proprietà ha accesso dal cortile comune, ha una struttura in mattoni e cemento con sovrastante copertura in eternit e basculante in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 67,97 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino 13, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

campo da calcio

al di sopra della media

farmacie

al di sopra della media

municipio

al di sopra della media

negozi al dettaglio

nella media



parco giochi	al di sopra della media	
spazi verde	buono	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
COLLEGAMENTI		
autostrada	buono	
autobus	buono	
aeroporto	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Varese per il secondo semestre 2021.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Fagnano Olona

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	90,90	0,00	55.000,00	55.000,00
B	box singolo	28,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				63.000,00 €	63.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.850,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.150,00**

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 **€ 54.150,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/06/2022

il tecnico incaricato
GEOM. MARINA BIANCHI

