TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

219/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.sa Sabrina Passafiume

CUSTODE:

IVG srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

MASSIMO STEFANO PINTON

CF:PNTMSM69H22I819H
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA CESARE BATTISTI N. 14/C
telefono: 3427492365
email: studiopinton.m@gmail.com
PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CERRO MAGGIORE Via Regina Elena snc, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **416,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un'ampia corte completamente ristrutturata e composta da decine di unità immobiliari tra appartamenti, negozi e autorimesse. Il complesso si trova nella frazione Cantalupo di Cerro Maggiore

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 340 cm.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 805 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 310 mq, rendita 5.459,47 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena snc, piano: S1-T, intestato a

  Coerenze: nord: mappale 805 sub 2 est: mappale 805 sub 3 e sub 15 sud: Via Regina Elena ovest: mappale 805 sub 703, sub 1, sub 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**416,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 359.150,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 287.320,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 283.900,00**
Data della valutazione:	**01/03/2021**

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 27/05/2009 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 22857/16072 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Milano 2 ai nn. 65473/16072, a favore di Banca di Legnano spa, contro derivante da atto notarile.
Importo ipoteca: 1.800.000,00 €.
Importo capitale: 1.200.000,00 €.
Durata ipoteca: 2 anni 1 mesi 3 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2020 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2723 di repertorio, trascritta il 20/08/2020 a Milano 2 ai nn. 94122/59472, a favore di derivante da atto giudiziario

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:	**€. 3.418,07**
Millesimi condominiali:	**62,09**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1992), con atto stipulato il 24/02/1992 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 90 di repertorio, trascritto il 24/03/1992 a Milano 2 ai nn. 27048/19789

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 83/1995**, intestata a per lavori di Esecuzione di opere edilizie per la costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale di cui al Piano di Recupero n 6, rilasciata il 13/03/1995 con il n. 83 di protocollo.
Si tratta della Concessione Edilizia originaria, a cui sono susseguite altre Varianti e che riguarda l'intero complesso, compresa la porzione immobiliare oggetto della presente stima

Denuncia di Inizio Attività **N. 37/2003**, per lavori di lavori edilizi di suddivisione e completamento del negozio identificato dalla sigla n 8 facente parte del complesso edilizio edificato in attuazione del Piano di Recupero n 6, presentata il 19/03/2003 con il n. 37/2003 di protocollo, rilasciata il 19/03/2003 con il n. 37/2003 di protocollo.
Si precisa che in data 11/09/2003 è stato presentato Certificato di Collaudo lavori edili, nel quale si dichiara che i lavori sono terminati in data 09/09/2003 e che successivamente sarebbe stata presentata la domanda di agibilità, che però non è mai stata presentata. Pertanto si attesta che l'immobile è sprovvisto di abitabilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area A - Nuclei Storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 28 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare deve essere ultimata in quanto internamente si presenta mancante di finiture e impianti
Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione degli impianti idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento, oltre che dei pavimenti, rivestimenti, porte interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- impianto elettrico: €.10.000,00
- impianto idrico sanitario: €.15.000,00
- impianto riscaldamento: €.20.000,00
- serramenti interni: €.7.000,00
- pavimenti e rivestimenti: €.30.000,00
- intonaci: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è mancante dell'abibilità
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di agibilità: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA REGINA ELENA SNC, FRAZIONE CANTALUPO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CERRO MAGGIORE Via Regina Elena snc, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **416.50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

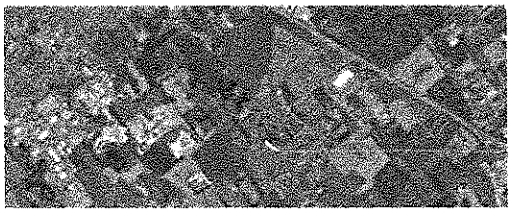
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un'ampia corte completamente ristrutturata e composta da decine di unità immobiliari tra appartamenti, negozi e autorimesse. Il complesso si trova nella frazione Cantalupo di Cerro Maggiore

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 340 cm.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 805 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 310 mq, rendita 5.459,47 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena snc, piano: S1-T, intestato a

  Coerenze: nord: mappale 805 sub 2 est: mappale 805 sub 3 e sub 15 sud: Via Regina Elena ovest: mappale 805 sub 703, sub 1, sub 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

negozi al dettaglio

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 28

autostrada distante Km 4

ferrovia distante 7 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità immobiliare in oggetto ha il suo ingresso privato direttamente dalla Via Regina Elena. E' composta da due piani: piano terra e piano interrato. Il piano terra è a sua volta composto da un ampio salone, due antibagni, due bagni, un locale ufficio e un locale retro, oltre ad una vano scensore che collega il piano terra al piano interrato. Quest'ultimo è raggiungibile dalla scala interna di proiprietà ed è composto da una ampio locale deposito, un ripostiglio e il vano ascensore di collegamento con il piano superiore. Sia il piano terra che il piano primo si presentabo privi di tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, intonaci e di tutti gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: fissi realizzati in alluminio
infissi interni:. inesistenti
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton
pavimentazione esterna: realizzata in pietra
pavimentazione interna:. inesistente
plafoni:. inesistenti
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
rivestimento interno:. inesistente
scale: interna con rivestimento in inesistente

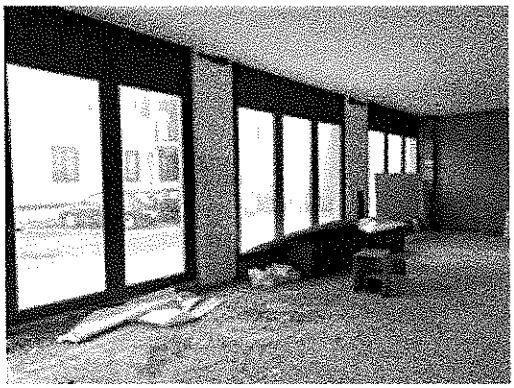
Degli Impianti:

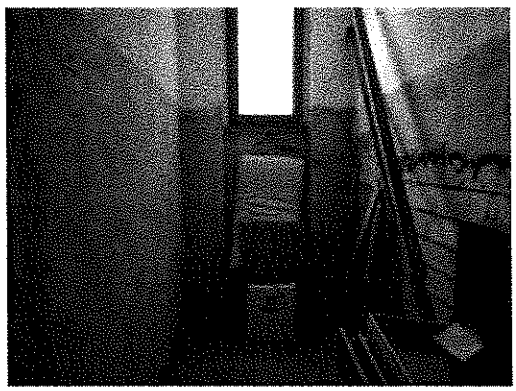
ascensore:. inesistente, ma previsto
citofonico:. inesistente
elettrico:. inesistente
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica
idrico:. inesistente
termico:. inesistente

Delle Strutture:

copertura:. inesistente

balconi: costruiti in cemento armato
copertura: a falde
fondazioni: travi continue rovesce
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato



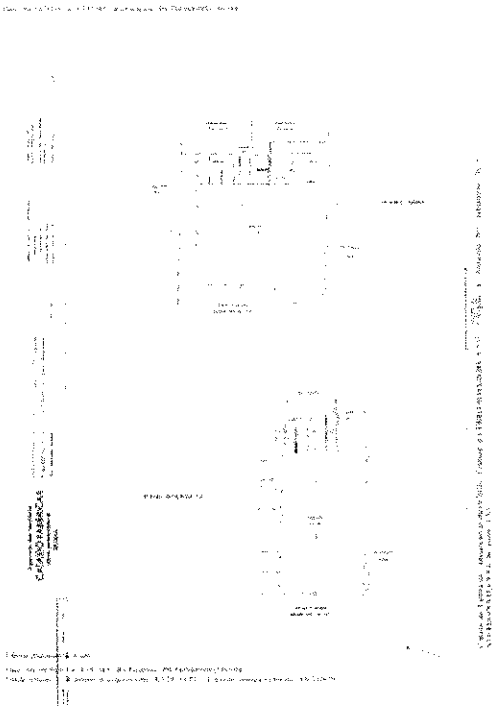


CONSISTENZA:

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**
negozio piano terra	302,00	x	100 %	=	302,00
magazzino piano S1	229,00	x	50 %	=	114,50
Totale:	**531,00**				**416,50**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: commerciale
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie: 44
Prezzo: 69.000,00 pari a 718,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: commerciale
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: commerciale

Superfici principali e secondarie: 188

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.170,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cogniti dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	416,50	x	1.100,00	=	**458.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 458.150,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 458.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quallo della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: Cerro Maggiore e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare 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	negozio	416,50	0,00	458.150,00	458.150,00
				458.150,00 €	**458.150,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 99.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 359.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 71.830,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 287.320,00**
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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 3.418,07**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 1,93**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 283.900,00**

data 01/03/2021

il tecnico incaricato
MASSIMO STEFANO PINTON