



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.P.A., NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI SIENA
NPL 2018 S.R.L., E PER ESSA LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

MARCO FABRIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANILO MONTONATI

CF: MNTDNL57E23H819K

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI VITTORIO N. 60

telefono: 00390331946728

fax: 0331949469

email: danilo.montonati@archiworldpec.it

PEC: danilo.montonati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASALE LITTA Piazza Giacomo Matteotti 5, frazione Villadosia, della superficie commerciale di 63,07 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è collocata all'interno di una corte ed è disposta da due piani fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da:

- a piano terra: cucina e scala d'accesso al piano primo;
- a piano primo: camera e bagno.

All'unità immobiliare compete un'area di proprietà lungo il prospetto est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di m. 2,80 piano terra e m. 2,70 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1051 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VI, categoria A/3, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giacomo Matteotti n. 5. piano: T - 1, intestato a proprietario per 1/2 e proprietaria per 1/2
Coerenze: mappali 1055, 2042, 5 e 1052
- foglio 3 particella 1051 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 45, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a Aree di enti urbani e promiscui
Coerenze: mappali 1055, 2042, 5 e 1052
il mappale 1051 di Catasto terreni corrisponde al mappale 1051 sub. 501 di Catasto fabbricati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,07 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:	€. 63.070,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.763,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.410,40
Data della valutazione:	16/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Dioguardi Vita con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2020, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 03/06/2020 a Busto Arsizio ai nn. 1215 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2'400,00 annui pari ad € 200,00 al mese.

La conduttrice, , è nata a Villafraati (PA) il 01 settembre 1953 e vive sola.

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 20/04/2007 a firma di Dottoressa Claudia Cacciafesta ai nn. rp. 33432/ racc. 2699 di repertorio, registrata il 04/05/2007 a Busto Arsizio ai nn. 2051 serie 1T, iscritta il 08/05/2007 a Milano 2 ai nn. 67782/17580, a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA, contro , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 120000,00.

Importo capitale: 80000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2517 di repertorio, trascritta il 03/08/2020 a Milano 2 ai nn. 85950/54129, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., contro , 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: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2007), con atto stipulato il 20/04/2007 a firma di Dottoressa Claudia Cacciafesta ai nn. 33431/2698 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a Busto Arsizio ai nn. 2050 Serie 1T, trascritto il 08/05/2007 a Milano 2 ai nn. 67781/36056

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2007), con atto stipulato il 20/04/2007 a firma di Dottoressa Claudia Cacciafesta ai nn. 33431/2698 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a Busto Arsizio ai nn. 2050 Serie 1T, trascritto il 08/05/2007 a Milano 2 ai nn. 67781/36056

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1988 fino al 04/11/2004), con atto stipulato il 05/11/1988 a firma di Dott. Biagio Favuzza ai nn. 456999 di repertorio, trascritto il 02/12/1988 a Milano 2 ai nn. 90970/64156

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1988 fino al 04/11/2004), con atto stipulato il 05/11/1988 a firma di Dott. Biagio Favuzza ai nn. 456999 di repertorio, trascritto il 02/12/1988 a Milano 2 ai nn. 90970/64156

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2004 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di Dottoressa Paola Casali ai nn. 4245/1457 di repertorio, trascritto il 17/11/2004 a Milano 2 ai nn. 166247/87249

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2004 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di Dottoressa Paola Casali ai nn. 4245/1457 di repertorio, trascritto il 17/11/2004 a Milano 2 ai nn. 166247/87249

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività sostitutiva al Permesso di Costruire N. 6, intestata a

per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti - comparto V16, unità 15, presentata il 24/01/2005 con il n. 6 di protocollo, agibilità del 10/04/2007 con il n. 2047 di prot. di protocollo.

La Denuncia di Inizio Attività riguardava la ristrutturazione di fabbricati esistenti e l'appartamento in oggetto era identificato con l'unità 15 nel comparto V16.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 8 del 22 maggio 2014, l'immobile ricade in zona T1 sistemi insediativi di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo principale di Casale Litta e i nuclei minori di Bernate, Tordera Inferiore e Superiore, San Pancrazio, Gaggio, Villadosia e Castellazzo. L'Ambito Territoriale T1, persegue i seguenti obiettivi: - garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate; - garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli; - garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici. Indici: $DE = S_{ip} / S_{max}$ esistente $I_f = S_{max} = S_{ip} / S_{max}$ esistente da calcolarsi specificatamente per ciascun intervento edilizio, intendendo: - per superfici costruite esistenti si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra e le cui pareti emergono dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità e le superfici degli spazi aperti ma coperti; - per St esistente la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superficie scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali. Destinazioni d'uso vietate: produttiva, commerciale, logistica e deposito materiali, direzionale e terziaria specializzata,

ricoveveri di autovetture non pertinenziali e agricola.

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:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASALE LITTA PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI 5. FRAZIONE VILLADOSIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASALE LITTA Piazza Giacomo Matteotti 5, frazione Villadosia, della superficie commerciale di 63,07 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è collocata all'interno di una corte ed è disposta da due piani fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da:

- a piano terra: cucina e scala d'accesso al piano primo;
- a piano primo: camera e bagno.

All'unità immobiliare compete un'area di proprietà lungo il prospetto est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di m. 2,80 piano terra e m. 2,70 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1051 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VI, categoria A/3, classe

6, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giacomo Matteotti n. 5.
 piano: T - 1, intestato proprietario per 1/2 e
 proprietaria per 1/2
 Coerenze: mappali 1055, 2042, 5 e 1052

- foglio 3 particella 1051 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 45, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a Aree di enti urbani e promiscui
 Coerenze: mappali 1055, 2042, 5 e 1052
 il mappale 1051 di Catasto terreni corrisponde al mappale 1051 sub. 501 di Catasto fabbricati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

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

biblioteca	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa km. 20,00	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km. 0,50	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 8,00	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione di Vergiate km. 6,00	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è sito nel comune di Casale Litta, nel centro storico della frazione di Villadosia.
 L'appartamento fa parte di un fabbricato di corte (edificato prima del 1 settembre 1967) e l'accesso

avviene dalla corte comune.

L'unità immobiliare, residenziale, è disposta su due piani fuori terra ed ha le di seguito specificate finiture:

la pavimentazione è parte in ceramica e parte in ceramica finto sasso;

le pareti sono intonacate e tinteggiate, come i soffitti; parte della muratura è in sasso a vista;

il solaio tra piano terra e primo è in legno

una scala a chiocciola, in legno, collega il piano terra con il piano primo;

gli infissi delle finestre sono con doppi vetri montati su telaio in legno; la finestra a piano terra è dotata di persiane di legno mentre quella a piano primo è dotata di inferriata; la porta finestra a piano primo è priva di persiane;

la porta d'accesso al piano terra è in legno.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas) a norma; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas, posizionata in cucina, e da caloriferi in ghisa mentre l'impianto elettrico è sotto traccia;

L'appartamento è allacciato alla pubblica fognatura.

A piano primo si può accedere anche da scala esterna e ballatoio comuni con altre unità immobiliari.

Le facciate esterne sono intonacate senza tinteggiatura.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione ma è inserito in un contesto con uno scarso stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[223,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12036 -000004/13 registrata in data 08/01/2013

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	
appartamento piano terra e primo	61,40	x	100 %	=	61,40
area esterna	16,70	x	10 %	=	1,67
Totale:	78,10				63,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Domanda: unità abitativa ristrutturata

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.750,00

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore abitazione civile

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto la zona ed il contesto immobiliare in cui si trova l'appartamento (corte con scarso stato di manutenzione), le sue condizioni (buono stato di manutenzione), e la rispondenza dello stesso sul mercato immobiliare, si è ritenuto congruo applicare un valore di €/mq. l'000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.070,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.070,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.070,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, su eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, che non esistono garanzie per eventuali vizi occulti. Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

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

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	63,07	0,00	63.070,00	63.070,00

	63.070,00 €	63.070,00 €
<hr/>		
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 63.070,00
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):		€. 6.307,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 56.763,00
Ulteriore riduzione del valore del 20% 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):		€. 11.352,60
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:		€. 45.410,40

data 16/12/2020

il tecnico incaricato
DANILO MONTONATI