



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**195/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM SPA

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Carmelo Leotta

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 30/10/2019

creata con Tribii Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Adriano Mazzetti**

CF: MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 033 1260679

fax: 033 1260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 195/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SUMIRAGO via San Vincenzo 2, frazione Menzago, della superficie commerciale di **135,90** mq per la quota di:

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

Porzione di casa di corte recentemente ristrutturata disposta su n. 3 piani collegati da una scala interna. il piano cantina è ubicato al di sotto della proprietà confinante.

L'ingresso avviene dalla via San Vincenzo civico 2 attraverso un cancello ed una cortile comune ad altre unità immobiliari: a piano terreno è presente l'area soggiorno con angolo cottura e bagno ed una scala interna per raggiungere il locale cantina posto a piano interrato e il reparto notte posto a piano primo. A piano primo sono presenti due camere con finestra e balcone, un bagno ed un locale ripostiglio; il soffitto è inclinato con travi in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane ad ante, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso del tipo blindato, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 270/400. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 211 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: via San Vincenzo , piano: T-1-S1  
Coerenze: nord a.u.i. mapp 834, est cortile comune mapp. 939, sud mapp. 212 , ovest via San Vincenzo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 148.990,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 148.990,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 148.990,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/10/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari

### 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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/03/2017 a firma di Notaio L.C. Scordo ai nn. 21098/18225 di repertorio, registrata il 29/03/2017 a Milano 6 ai nn. 11254/IT, a favore di BANCO BPM SPA, contro rivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 317.260,00.

Importo capitale: € 158.630,02.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 24/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2683 di repertorio, trascritta il 15/05/2019 a Milano 2 ai nn. 60856/39808, a favore di BANCO BPM SPA, contro GESUALDI Julian e KORZUNA Natalija, derivante da Verbale di Pignoramento

##### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2017), con atto stipulato il 23/03/2017 a firma di Notaio L.C. SCORDO ai nn. 21097/18224 di repertorio

KORZUNA Natalija per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2017), con atto stipulato il 23/03/2017 a firma di Notaio L.C. SCORDO ai nn. 21097/18224 di repertorio

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1998 fino al 30/09/2008), con atto stipulato il 23/07/1998 a firma di Notaio G. Brighina ai nn. 172982 di repertorio, trascritto il 28/07/1998 ai nn. 63113/45550

1 di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2008 fino al 23/01/2013), con atto stipulato il 30/09/2008 a firma di Notaio A. Ferrara ai nn. 51299/18599 di repertorio, trascritto il 01/10/2008 ai nn. 142826/90163

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2013 fino al 23/03/2019), con atto stipulato il 23/01/2013 a firma di Notaio A. Ferrara ai nn. 57281/22814 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 ai nn. 24/01/2013

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 53/2008 e successive varianti, intestat lavori di Ristrutturazione fabbricato con parziale cambio d'uso da commerciale a residenziale, presentata il 26/10/2008, rilasciata il 05/12/2008 con il n. 53/2008 di protocollo, agibilità del 05/07/2016 con il n. 6097 di protocollo.

Variante DIA n. 33/2012 del 16/11/2012

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva l'assenza dell'antibagno a piano terreno, inserito in progetto e obbligatorio per la verifica dei requisiti igienico sanitari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione antibagno mediante posa porta con telaio in legno

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa serramento antibagno : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN SUMIRAGO VIA SAN VINCENZO 2, FRAZIONE MENZAGO**  
**APPARTAMENTO**  
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUMIRAGO via San Vincenzo 2, frazione Menzago, della superficie commerciale di **135,90** mq per la quota di:

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

Porzione di casa di corte recentemente ristrutturata disposta su n. 3 piani collegati da una scala interna. il piano cantina è ubicato al di sotto della proprietà confinante.

L'ingresso avviene dalla via San Vincenzo civico 2 attraverso un cancello ed una cortile comune ad altre unità immobiliari: a piano terreno è presente l'area soggiorno con angolo cottura e bagno ed una scala interna per raggiungere il locale cantina posto a piano interrato e il reparto notte posto a piano primo. A piano primo sono presenti due camere con finestra e balcone, un bagno ed un locale ripostiglio; il soffitto è inclinato con travi in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane ad ante, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso del tipo blindato, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-I-S1, ha un'altezza interna di 270/400. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 211 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: via San Vincenzo , piano: T-I-S1  
 Coerenze: nord a.u.i. mapp 834, est cortile comune mapp. 939, sud mapp. 212 , ovest via San Vincenzo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

**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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	4,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	1,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	4,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	3,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	4,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	4,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆



- 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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,90	0,00	149.490,00	149.490,00
				<b>149.490,00 €</b>	<b>149.490,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.990,00**

**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: **€. 148.990,00**

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: **€. 148.990,00**

data 30/10/2019

il tecnico incaricato  
Adriano Mazzetti

