



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO BOMBELLI

CF: BMBMSM75S19B300J

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA S. LIBERATA 32

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: info@studiotecnicobombelli.it

PEC: massimo.bombelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7, della superficie commerciale di **44,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento bilocale, composto da zona giorno con angolo cottura con cucinotto e 1 camera matrimoniale da letto a servizio dell' unità 1 bagno ed un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - 3 fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 16.268,00 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1940.

A.1 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **1,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 738 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI n. 7, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.062,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.062,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.062,00
Data della valutazione:	05/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 20/11/2006 a firma di notaio carugati ai nn. 96071/10972 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a milano 2 ai nn. 188764/47506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 224.000,00.

Importo capitale: 112.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 975 di repertorio, trascritta il 21/04/2021 a MILANO 2 ai nn. 54681/37114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:	€ 647,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.617,44
Millesimi condominiali:	8.7980

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 20/11/2006 a firma di NOTAIO DAVIDE CARUGATI ai nn. 96070 / 10971 di repertorio, registrato il 24/11/2006 a LEGNANO ai nn. 4409 - SERIE 1T, trascritto il 25/11/2006 a MILANO 2 ai nn. 94575 / 182064

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TALI AUTORIZZAZIONI NON RISULTANO REPERIBILI

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **1411**, rilasciata il 29/11/1979 con il n. 1411 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **VARIE 270/87**, rilasciata il 15/07/1987 con il n. 270/87 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **VARIE 135/90**, rilasciata il 11/04/1990 con il n. 135/90 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **294/2002** e successive varianti, rilasciata il 17/12/2002 con il n. 294/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7, della superficie commerciale di **44,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia e' un appartamento bilocale, composto da zona giorno con angolo cottura con cucinotto e 1 camera matrimoniale da letto a servizio dell' unità 1 bagno ed un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - 3 fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 16.268,00 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unita immobiliare e' dotata di pavimenti in parquet sia nella zona giorno che nella zona notte.
I serramenti sono in legno con vetro camera.
L' impianto di riscaldamento e' dotato di corpi radianti in ghisa
L' impianto elettrico risulta in pessime condizione
L' unita immobiliare alla data della presente perizia risulta in pessimo stato di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	42,55	x	100 %	=	42,55
balcone	7,90	x	30 %	=	2,37
Totale:	50,45				44,92

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 738 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI n. 7, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene il CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento : consistenza, ubicazione, destinazione d' uso, vetustà, livello di piano, stato d' uso, di descrizione consistenza indice commerciale conservazione e manutenzione, grado e finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, utilizzando quale base di riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino immobiliare aggiornato. Per quanto sopra esposto ed accertato, nonché sulla base dell' esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell' immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato e' da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il mq commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti. Per quanto sopra citato il sottoscritto CTU assegna all' unità immobiliare oggetto di esecuzione un valore unitario a mq di superficie commerciale pari a €1100

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,92	x	1.100,00	=	49.412,00
Valore superficie accessori:	1,50	x	1.100,00	=	1.650,00
					51.062,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.062,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.062,00

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	44,92	1,50	51.062,00	51.062,00
				51.062,00 €	51.062,00 €

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: € 51.062,00

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: € 51.062,00
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: € 51.062,00

data 05/01/2022

il tecnico incaricato
MASSIMO BOMBELLI