



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

235/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Marco LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2016

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LEONARDO CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ALBA 16
telefono: 003903311362142
email: arch.leonardocrespi@gmail.com
PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

tecnico incaricato: ARCH. LEONARDO CRESPI
Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via URBINO 1, della superficie commerciale di 126,28 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (1)
- 1/2 di piena proprietà (1)

Le unità immobiliari di cui al pignoramento (abitazione e box), sono parte di un caseggiato su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Insistenti su fondo frazionato con area in uso esclusivo e accesso carrabile e pedonale (da servitù di passo) dalla via Urbino, 1 (angolo v.le delle Rimembranze) in zona semicentrale ovest del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, in zona a carattere prettamente residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

Il fabbricato risulta essere costituito da nr 3 piani di cui 2 fuori terra e 1 in posizione interrata, mentre il box è posizionata nel area cortilizia pertinenziale.

Al piano terreno, in posizione completamente indipendente, si colloca un'altra unità immobiliare (abitazione) di proprietà di terzi.

L'appartamento in questione, posto al piano 1° accessibile da vano scala interno, affaccia a nord sul cortile di pertinenza e a sud su v.le Rimembranze, dispone inoltre del diritto all'uso esclusivo del vano sottotetto al quale si accede esclusivamente dall'immobile in questione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e cantina, ha un'altezza interna di > mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 24261 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA URBINO 1, piano: S1-1-2
Coerenze: da nord in senso orario: a.u.i., mapp. 24263, v.le Rimembranze, mapp. 20872.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1976.

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di 15,75 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 24261 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via URBINO, 1, piano: TERRENO
Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, a.u.i. (stessa ditta), mapp. 20872.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

126,28 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.087,90
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.087,90
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.870,32
Data della valutazione:	30/05/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 07/10/2008 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 6351/5178 di repertorio, iscritta il 20/10/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 156718/31662, a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A., contro
Importo ipoteca: 228900.
Importo capitale: 152600.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/06/2015 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 55623/36754, a favore di UNICREDIT S.p.A., contro [REDACTED], 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:	€. 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 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/2008), con atto stipulato il 07/10/2008 a firma di Not. Letterio scordo ai nn. 6350/5177 di repertorio, trascritto il 20/10/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 156717/100578, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Rogito (fino al 06/12/2007), con atto stipulato il 02/02/1979 a firma di Not. Alberti Vitali ai nn. 18140/184 di repertorio, trascritto il 22/02/1979 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 12612/10827, in forza di Rogito.

In nuda proprietà per 1/2 ciascuno e successiva riunione della nuda proprietà all'usufrutto a seguito di successione dell'usufruttuario, _____ e deceduto a Busto A. il 11/06/1992

_____ per la quota di 1/1, in forza di Rogito (dal 06/12/2007 fino al 07/10/2008), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di Notaio Martino Lupinacci ai nn. 84286/13333 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 185657/97810, in forza di Rogito

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia - Lieve Entità N. C.E. nr. 311/1976 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Sistemazione interna fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 06/09/1977, agibilità del 27/05/2016

Concessione in sanatoria - L.E. N. Concessione in sanatoria nr. 301/81, intestata a _____, per lavori di Modifiche esterne e di facciata, rilasciata il 03/11/1981 con il n. 301/81 di protocollo, agibilità del 26/10/1982

Condono edilizio N. Condono edilizio nr. 922/86, intestata a _____, per lavori di Chiusura di porticato esterno esistente e trasformazione in autorimessa.. Il titolo è riferito solamente a Box auto

Dichiarazione di Inizio Attività di Lieve Entità N. D.I.A. nr.241/08 L.E., intestata a _____ per lavori di Manutenzione Straordinaria per nuova distribuzione interna ed individuazione di aree pertinenziali, presentata il 27/05/2008 con il n. prot. 034677 di protocollo. Non necessità del rilascio di una nuova certificazione di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale vigente:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: La cucina è stata, di fatto, posizionata nel vano "accessorio" adibito a studio (con altezza di mt. 2,50 non idonea ad uso cucina)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione delle predisposizioni impiantistiche (attacchi e scarichi) della cucina nel locale preposto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Trasferimento della cucina con relativa modifica/realizzazione di attacchi e scarichi degli impianti tecnici.: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA URBINO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via URBINO 1, della superficie commerciale di 126,28 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà)
- 1/2 di piena proprietà ()

Le unità immobiliari di cui al pignoramento (abitazione e box), sono parte di un caseggiato su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Insistenti su fondo frazionato con area in uso esclusivo e accesso carrabile e pedonale (da servitù di passo) dalla via Urbino, 1 (angolo v.le delle Rimembranze) in zona semicentrale ovest del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, in zona a carattere prettamente residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

Il fabbricato risulta essere costituito da nr 3 piani di cui 2 fuori terra e 1 in posizione interrata, mentre il box è posizionata nel area cortilizia pertinenziale.

Al piano terreno, in posizione completamente indipendente, si colloca un'altra unità immobiliare (abitazione) di proprietà di terzi.

L'appartamento in questione, posto al piano 1° accessibile da vano scala interno, affaccia a nord sul



cortile di pertinenza e a sud su v.le Rimembranze, dispone inoltre del diritto all'uso esclusivo del vano sottotetto al quale si accede esclusivamente dall'immobile in questione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e cantina, ha un'altezza interna di > mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 24261 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA URBINO 1, piano: S1-1-2

Coerenze: da nord in senso orario: a.u.i., mapp. 24263, v.le Rimembranze, mapp. 20872.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Legnano). 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:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare.

Il corpo di fabbrica del complesso, edificato a inizio anni quaranta, risulta costruito con struttura portate in mattoni pieni e c.a., con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco al civile tinteggiato, la copertura in laterizio con struttura in legno e lattonerie in lamiera.

L'aspetto architettonico esterno dell'edificio risulta tipico del periodo di realizzazione ed appare in stato conservativo/manutentivo mediocre.

L'alloggio al suo interno risulta essere in stato conservativo e manutentivo accettabile. Le finiture interne sono di recente realizzazione e risultano essere di tipo corrente. Al momento tutte le utenze risultano attive e gli impianti tecnici (termo-idraulico, elettrico ecc.) sono tutti presumibilmente conformi a normativa.

Dal vano scala interno si accede all'appartamento attraverso disimpegno d'ingresso, ricavato al piano ammezzato, nel soggiorno, da cui si passa alla cucina posta su un secondo livello oltre ad un piccolo ripostiglio e attraverso un'ulteriore disimpegno, si passa alla zona notte, dove si trovano due camere da letto ed un servizio igienico. L'appartamento dispone inoltre un vano cantinato accessibile dalla scala (interna) dal box auto.

I locali relativamente ampi e distribuiti secondo lo schema tipico del periodo di realizzazione, dispongono di altezze variabili da mt. 2,50 a mt. 3,50, risultano per tanto essere sufficientemente areati e illuminati.

I tavolati interni in laterizio sono rifiniti con rasatura al civile e tinteggiati in stato accettabile.

I pavimenti nel soggiorno e nelle camere da letto sono in ceramica, con battiscopa in legno.



coordinato e di fattura corrente, come anche nella cucina e nel bagno è stata realizzata la pavimentazione in ceramica di grande formato con pareti rivestite in ceramica coordinata con la pavimentazione.

I serramenti esterni sono in legno di colore noce con vetro camera e imposte in legno (lato sud) e avvolgibili in pvc (lato nord). I serramenti interni sono in legno color noce di tipo corrente e in discreto stato. Il portoncino d'ingresso risulta blindato con serrature mappate di sicurezza con pannello interno in noce.

L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo, dispone di caldaia murale a gas posizionata internamente della cucina risulta essere regolarmente funzionante e apparentemente a norma di sicurezza, con produzione di acqua calda sanitaria integrata. I termosifoni sono in acciaio brunito con condutture sottotraccia.

Il bagno risulta essere completo e dotato mobile lavello, di vasca da bagno oltre a sanitari in ceramica smaltata bianca con rubinetterie monocomando di tipo corrente.

L'impianto elettrico presenta comandi tipo Bi-Ticino, apparentemente a norma e funzionante. L'appartamento in oltre dispone di impianto citofonico e di ricezione TV funzionante.

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
Abitazione PI+PT	110,68	x	100 %	=	110,68
Ripostiglio (P. Cantina)	22,40	x	50 %	=	11,20
AREA SCOPERTA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA	44,00	x	10 %	=	4,40
Totale:	177,08				126,28

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **15,75 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 24261 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via URBINO, 1, piano: TERRENO Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, a.u.i. (stessa ditta), mapp. 20872.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate della provincia di Varese riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, aggiornato al 2° sem. 2015.

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Busto Arsizio zona Semicentrale C2 per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale* da 810,00 a 1.050,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore medio di mercato di € 930,00 al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,28	x	930,00	=	117.440,40
Valore superficie accessori:	15,75	x	930,00	=	14.647,50
					<u>132.087,90</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 132.087,90
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 132.087,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e di concessione edilizia tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate della provincia di Varese riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, aggiornato al 2° sem. 2015.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate della provincia di Varese

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	126,28	15,75	132.087,90	132.087,90



132.087,90 €

132.087,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene necessario, né opportuno, provvedere alla divisione e/o frazionamento dell'immobile in questione e del relativo 'accessorio'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 131.087,90

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: € 131.087,90

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): € 26.217,58

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: € 104.870,32

data 30/05/2016

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI

