



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 240/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI FINANCE SRL

DEBITORE:

\_\_\_\_\_

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PAOLO GIOVANNI MONFREDI**

CF: MNFPGV72R06B300Q

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) VIA DELLA SELVA 99

telefono: 00390331730961

fax: 0331730961

email: pgmonfredi@gmail.com

PEC: paolo.giovanni.monfredi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 240/2019

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

**A** appartamento a FAGNANO OLONA VIA ISONZO 1/BIS, della superficie commerciale di **68,53** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

CASA DI CORTE POSTA SU DUE PIANI FUORI TERRA IN FABBRICATO DI RINGHIERA. L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE NEL CORSO DELL'ANNO 2006 PERTANTO SI PRESENTE IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE, PARI AL NUOVO. AL PIANO TERRENO SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA, AL PIANO PRIMO CAMERA DA LETTO, BAGNO E BALCONE. I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO IN CERAMICA MONOCOTTURA, LA SCALA INTERNA RIVESTITA IN PIETRA NATURALE, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO E' GESTITO DA CALDAIA A GAS METANO ESTERNA E DA ELEMENTI RADIANTI A PARETE IN ALLUMINIO. PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO, PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO, SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO VETROCAMERA CON PERSIANE AD ANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO - PRIMO, ha un'altezza interna di 270 CM..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1156 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ISONZO 1/BIS, piano: TERRENO-PRIMO, [REDACTED]

Coerenze: ABITAZIONE= A NORD: VIA MARCONI - A EST ALTRA UNITA' IMMOBILIARE MAPP. 1154 - A SUD: CORTILE COMUNE - A OVEST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE MAPP.1156 LOCALE ACCESSORIO= A NORD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE - A EST: MAPP.7876 - A SUD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE - A OVEST: CORTILE COMUNE

L'intero edificio sviluppa DUE piani, DUE piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,53 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>€ . 86.582,50</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.582,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.582,50</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[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:*

fondo patrimoniale, stipulata il 09/03/2009 a firma di NOTAIO RENATO BOGA IN TRADATE (VA) ai nn. 12478/8622 di repertorio, trascritta il 13/03/2009 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 28377/16921, a favore di COIRA FABRIZIO, C.F. CROFRZ72R22L682O, NUDA PROPRIETA' - GUSSONI MARINA, C.F. GSSMRN62P42D467M, NUDA PROPRIETA', contro [REDACTED]  
[REDACTED]

usufrutto, stipulata il 24/07/2006 a firma di NOTAIO RENATO BOGA, IN TRADATE (VA) ai nn. 9499/6242 di repertorio, trascritta il 28/07/2006 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 123325/65112, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

*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** attiva, stipulata il 24/07/2006 a firma di NOTAIO RENATO BOGA IN TRADATE (VA) ai nn. 9500/6243 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 123327/30419, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA CON SEDE A BERGAMO C.F. 03034840169, contro [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 315000,00 EURO.

Importo capitale: 210000,00 EURO.

Durata ipoteca: 30 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 04/06/2019 , registrata il 04/06/2019 a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 3787, trascritta il 27/06/2019 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 82891/53953, a favore di UBI UNIFINANCE SRL, C.F. 06132280964, CON SEDE IN MILANO, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

[REDACTED]  
di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di NOTAIO RENATO BOGA IN TRADATE (VA) ai nn. BGORNT59E12E951K di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 123326/65113.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con atto stipulato il 23/03/1976 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MARTUCCI CLAVICA ai nn. 43311 di repertorio, trascritto il 08/04/1976 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 14316/11716

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 124/2006 [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 10/08/2006 con il n. 19075 DI PROTOCOLLO di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO (DIA 124/2006) E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI LOCALI. AL PIANO TERRENO AL POSTO DEL BAGNO E' STATO REALIZZATO UN ANGOLO COTTURA; NELLA ZONA INGRESSO NON E' STATO REALIZZATO IL DISIMPEGNO. SI E' RILEVATA INOLTRE UNA DIVERSA ALTEZZA INTERNA DEI PIANI TERRENO E PRIMO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA PER OPERE INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA SANZIONE AMMINISTRATIVA: €.1.000,00
- CILA IN SANATORIA COSTI TECNICI (ESCLUSI CASSE DI PREVIDENZA ED IVA): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: LA REGOLARIZZAZIONE AVVIENE CON IL DEPOSITO DELLA CILA IN SANATORIA.

A SEGUITO DELLE DIFFORMITÀ CITATE, AI FINI DELL'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO DI SANATORIA E DELLA RELATIVA AGIBILITÀ, OCCORRE PRODURRE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: IDRO-TERMO-SANITARIO ED ELETTRICO. I COSTI DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ NON SONO STIMABILI IN QUANTO GLI IMPIANTI POTREBBERO NECESSITARE ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE VIGENTI.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICA DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI LOCALI. AL PIANO TERRENO AL POSTO DEL BAGNO E' STATO REALIZZATO UN ANGOLO COTTURA. NELLA ZONA INGRESSO NON E' STATO REALIZZATO IL DISIMPEGNO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: LE VARIAZIONI SOPRA MENZIONATE SONO STATE REGOLARIZZATE DALLO SCRIVENTE, COME PREVISTO DA INCARICO DEL GIUDICE, CON VARIAZIONE CATASTALE DEL GIORNO 09/01/2020 PROT. VA0001105

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN FAGNANO OLONA VIA ISONZO 1/BIS

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FAGNANO OLONA VIA ISONZO 1/BIS, della superficie commerciale di **68,53** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



CASA DI CORTE POSTA SU DUE PIANI FUORI TERRA IN FABBRICATO DI RINGHIERA. L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE NEL CORSO DELL'ANNO 2006 PERTANTO SI PRESENTE IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE, PARI AL NUOVO. AL PIANO TERRENO SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA, AL PIANO PRIMO CAMERA DA LETTO, BAGNO E BALCONE. I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO IN CERAMICA MONOCOTTURA, LA SCALA INTERNA RIVESTITA IN PIETRA NATURALE, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO E' GESTITO DA CALDAIA A GAS METANO ESTERNA E DA ELEMENTI RADIANTI A PARETE IN ALLUMINIO. PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO, PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO, SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO VETROCAMERA CON PERSIANE AD ANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO - PRIMO, ha un'altezza interna di 270 CM..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1156 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ISONZO 1/BIS, piano: TERRENO-PRIMO, intestato

Coerenze: ABITAZIONE= A NORD: VIA MARCONI - A EST ALTRA UNITA' IMMOBILIARE MAPP. 1154 - A SUD: CORTILE COMUNE - A OVEST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE MAPP.1156 LOCALE ACCESSORIO= A NORD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE - A EST: MAPP.7876 - A SUD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE - A OVEST: CORTILE COMUNE

L'intero edificio sviluppa DUE piani, DUE piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[321,82 KWh/m²/anno]  
Certificazione APE N. 1206700028016 registrata in data 01/12/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	65,00	x	100 %	=	65,00
BALCONE	5,50	x	30 %	=	1,65
ACCESSORIO COMUNICANTE	NON 7,50	x	25 %	=	1,88
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>68,53</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione delle superfici commerciali ai fini della stima viene calcolata secondo il DPR del 23/13/1998 n.138 Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – applicando le percentuali di ragguglio previste per locali principali ed accessori. La valutazione viene inoltre effettuata con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato corrispondenti per beni simili a quelli in esame, desunti dalla Rilevazione Prezzi dell'Agenzia delle Entrate 2019; del Bollettino di rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano 2019; tenendo altresì conto di ogni elemento intrinseco ed estrinseco anche se non apparente ma pur tuttavia influente per la corretta determinazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,53 x 1.300,00 = **89.082,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.082,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.082,50**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	68,53	0,00	89.082,50	89.082,50
				<b>89.082,50 €</b>	<b>89.082,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.582,50**

**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: **€. 86.582,50**

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: **€. 86.582,50**

data 15/01/2020

il tecnico incaricato  
PAOLO GIOVANNI MONFREDI