



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO CORTE GRANDE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
MARIA ELENA BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIULIANA TEZZA

CF:TZZGLN67H53E514H
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA VICINALE DEL PONTE 27
telefono: 3385266694
email: archgiuliana@gmail.com
PEC: giuliana.tezza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
140/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO Via Mazzini 8/10, della superficie commerciale di **57,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona centrale del comune di Busto Garolfo, in prossimità dei servizi primari, all'interno del condominio denominato CORTE GRANDE, risalente alla fine degli anno 60 (1967). L'accesso al condominio avviene attraverso un androne e, seguendo un vialetto pedonale si raggiunge subito l'ingresso del condominio, da dove partono le scale e l'ascensore. L'unità di nostro interesse si trova al secondo piano ed ha la consistenza di un bi-locale; composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera, balcone e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 453 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda 516, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini, 8/10, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile
Coerenze: APPARTAMENTO: a nord corridoio comune; ad est e a sud area comune; ad ovest appartamento interno 7. CANTINA: a nord est cantina interno 10; a sud est corridoio comune; a sud ovest cantina interno 2; a nord ovest terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Consegnate le chiavi ad un agente immobiliare ci è stato aperto l'appartamento.

Con un secondo accesso abbiamo aperto la cantina, che non era stata ben identificata nel primo accesso e anche per il Box (Lotto 2) solo con l'aiuto dell'amministratrice si è potuto identificare l'immobile.

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**, registrata il 06/10/2023 a Milano 2 ai nn. 25293/4079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 120855,76

ipoteca **legale**, registrata il 05/12/2017 a Milano 2 ai nn. 147237/27407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 128526,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/05/2023 a Milano 2 ai nn. 63845/44477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 8.799,60

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2013), con atto stipulato il 11/03/2013 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 67042/11755 di repertorio, trascritto il 18/03/2013 a Milano 2 ai nn. 25290/17436.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO identificato al Fg.18, mappale 453, sub. 17

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 31/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO identificato al Fg.18, mappale 453, sub. 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 31/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO identificato al Fg.18, mappale 453, sub. 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 , in forza di denuncia di successione (dal 31/03/1999 fino al 01/11/2010), trascritto il 18/03/2013 a Milano 2 ai nn. 25291/17437.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO identificato al Fg.18, mappale 453, sub. 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/1999 fino al 01/11/2010), trascritto il 18/03/2013 a Milano 2 ai nn. 25291/17437.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO identificato al Fg.18, mappale 453, sub. 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2010 fino al 22/03/2017), con atto stipulato il 05/11/2010 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla ai nn. 29757/20403 di repertorio, trascritto il 19/11/2010 a Milano 2 ai nn. 141437/83640.

Il titolo è riferito solamente a BOX al fg.15, mapp. 474, sub. 714 graffato al mappale 475, sub. 710 derivante dal precedente sub.75

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 09/02/2011 fino al 11/03/2013), registrato il 09/02/2011 a Legnano ai nn. n.106 - vol.9990, trascritto il 16/08/2011 a Milano 2 ai nn. 102283/61836.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO identificato al Fg.18, mappale 453, sub. 17.

In morte della Sig.ra ██████████ deceduta in data 1/11/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 18/03/2013 fino al 11/03/2013), trascritto il 18/03/2013 a Milano 2 ai nn. 25292/17438

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **242/b/67**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE N. 14 DEL 10/03/2014 ,

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA MAZZINI 8/10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO Via Mazzini 8/10, della superficie commerciale di **57,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona centrale del comune di Busto Garolfo, in prossimità dei servizi primari, all'interno del condominio denominato CORTE GRANDE, risalente alla fine degli anno 60 (1967). L'accesso al condominio avviene attraverso un androne e, seguendo un vialetto pedonale si raggiunge subito l'ingresso del condominio, da dove partono le scale e l'ascensore. L'unità di nostro interesse si trova al secondo piano ed ha la consistenza di un bi-locale; composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera, balcone e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 453 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda 516, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini, 8/10, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile
Coerenze: APPARTAMENTO: a nord corridoio comune; ad est e a sud area comune; ad ovest appartamento interno 7. CANTINA: a nord est cantina interno 10; a sud est corridoio comune; a sud ovest cantina interno 2; a nord ovest terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



prospetto dal cortile interno



dettaglio pavimentazione esterna



porta di accesso all'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Rho, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del roccolo, Chiesa di San Remigio, Chiesa Parrocchiale dei Santi Salvatore e Margherita, Villa Villoresi già Rescalli (sec. XVII)..

SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 25 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5,2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 960mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto è costituita da:

PIANO SECONDO: Ingresso, cucina e soggiorno, disimpegno, servizio igienico ed una camera;

INTERRATO: Cantina esclusiva;

IMPIANTI: All'interno dell'unità abitativa sono presenti impianto citofonico, TV, elettrico, aria condizionata. L'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato ed elementi scaldanti in ghisa. E' presente allacciamento alla fognatura pubblica. La cantina presenta punto luce interno.

SERRAMENTI ESTERNI: hanno davanzali in pietra naturale, sono in pvc colore bianco esternamente e color legno internamente, con doppio vetro e sistema oscurante con avvolgibili in pvc bianche. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato, in legno con maniglia in ottone. Discreto lo stato di manutenzione.

SERRAMENTI INTERNI: Legno tamburato, con maniglie in ottone ed anta a battente. Sufficiente lo stato di manutenzione delle ante, pessime la posa e il telaio.

PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO RISULTA COMPOSTO DA:

CUCINA: superficie netta di circa 8,7mq; esposizione nord-est; altezza interna utile circa di 280cm; pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi dimensioni di circa 30x30cm con posa diagonale; lo stato di manutenzione può considerarsi buono; le pareti sono intonacate di colore chiaro, fatta eccezione per la parete attrezzata dove il rivestimento con piastrelline tipo bisazza di colore beige arriva ad un'altezza di 180cm.

INGRESSO: superficie netta di circa 5,27mq; altezza interna utile circa di 280cm; pavimento rivestito con marmette rettangolari di colore differente sulla nuance del beige/grigio chiaro; zoccolatura in legno alle pareti; pareti di colore grigio perla e soffitto intonacato al civile di colore bianco; lo stato di manutenzione può considerarsi discreto.

SERVIZIO IGIENICO: Superficie netta di circa 4,90mq; altezza interna utile circa di 280cm; esposizione sud; pavimento rivestito con piastrelle di dimensioni 20x20cm di colore celeste; pareti rivestite con piastrelle come pavimento fino a 2 metri; pareti sopra il 2 metri e soffitto intonacati al civile di colore bianco; sono presenti un lavabo a semincasso, bidet, wc con cassetta interna, vasca; lo stato di manutenzione può considerarsi discreto.

CAMERA: Superficie netta di circa 12 mq; altezza interna utile circa di 280cm; esposizione sud-est; pavimento rivestito con marmette rettangolari di colore differente sulla nuance del beige/grigio chiaro; zoccolatura alle pareti in legno; pareti intonacate e dipinte di un colore rosato molto tenue e parete in testata letto di colore rosso mattone, soffitto intonacato al civile di colore bianco; lo stato di manutenzione può considerarsi discreto.

PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL PIANO INTERRATO RISULTA COMPOSTA DA:

Un vano avente superficie netta di circa 7mq; pavimento in cemento liscio, parete in cemento (controterra) e divisori in mattoni forati e intonacati al civile, soffitto intonacato (probabile solaio misto). E' presente una finestrella nella parete controterra (affaccio su bocca di aerazione). La porta è in ferro con lucchetto di chiusura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo chiaro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco. sono presenti zone con scrostamento dell'intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> portoncino ingresso - atrio scale realizzati in vetro e alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: finestre c porte balconc realizzati in alluminio - doppio vetro

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in cemento liscio. in alcune parti il rivestimento superficiale è rovinato o manca

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in nelle stanze realizzato in intonaco

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in cartongesso. nel soggiorno è presente abbassamento in cartongesso con inserimento di faretti

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle rettangolari in marmo chiaro

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle quadrate in ceramica - colore celeste. nel bagno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in cotto di colore celeste

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres - colore cotto. pavimentazione del balcone

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



cucina



balcone



soggiorno



camera da letto



servizio igienico



dettaglio pavimentazioni

CONSISTENZA:

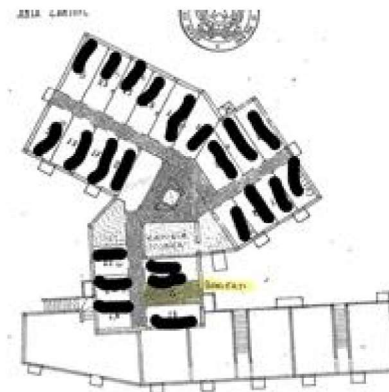
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina	9,00	x	100 %	=	9,00
soggiorno	20,00	x	100 %	=	20,00
ingresso	5,27	x	100 %	=	5,27
letto	12,00	x	100 %	=	12,00
bagno	4,90	x	100 %	=	4,90
disimpegno notte	4,29	x	100 %	=	4,29
cantina	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	62,46				57,56



PLANIMETRIA ASSENTITA - ABITAZIONE



Posizione della cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la tipologia delle unità immobiliare, il metodo ritenuto più adatto è quello del valore di mercato per la cui determinazione la sottoscritta ha eseguito una indagine comparativa presso alcuni operatori immobiliari locali al fine di raccogliere un ventaglio di valori comunemente applicati per transazioni concernenti immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Alla luce dei valori di mercato noti ed in seguito al sopralluogo effettuato si ritiene di attribuire il congruo valore di 720,00 euro/mq per l'appartamento (sup. commerciale compresi i muri di circa 65mq).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: agenzie immobiliari della zona , osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

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	57,56	0,00	47.000,00	47.000,00
				47.000,00 €	47.000,00 €

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: **€. 47.000,00**

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: **€. 47.000,00**

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: **€. 47.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
140/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a BUSTO GAROLFO Via Curriel 6, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare di nostro interesse fa parte di un complesso edilizio denominato " BORGHO DEL ROCCOLO" e precisamente del fabbricato denominato Lotto C. Ha accesso pedonale da Via Monte Nevoso, 4, accesso carraio da Via Eugenio Curriel 38 e ulteriore accesso pedonale alle parti comuni del complesso edilizio dal civico 2 di Via Monte Nevoso. Nello specifico si tratta di un box - autorimessa sito al piano interrato di uno dei tre condomini che costituiscono il complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 474 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 42,19 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curriel, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo da nord-est: box al mapp. 474 sub.713 unito al mapp. 475 sub.709, cantine al mapp. 475 sub. 13-16, terrapieno, corsia comune di manovra al mapp. 474 sub.3. il mappale 714 è graffiato al mappale 475

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 , registrata il 05/12/2017 a Milano 2 ai nn. 147237/27407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 128526,12.

La formalità è riferita solamente a box

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/05/2023 a Milano 2 ai nn. 63845/44477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a box

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:	€. 162,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2017), con atto stipulato il 22/03/2017 a firma di Notaio Ferè Carlo di Legnano ai nn. 41430/8455 di repertorio, trascritto il 28/03/2017 a Milano 2 ai nn. 36038/23507.

Il titolo è riferito solamente a box

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 09/04/2002 fino al 20/11/2006), con atto stipulato il 09/04/2002 a firma di Notaio Cesare Cantù ai nn. 36197/14230 di repertorio, registrato il 18/04/2002 a Milano 6 ai nn. 1977 S. 1V, trascritto il 17/04/2002 a Milano 2 ai nn. 47132/28219.
Terreno su cui è stato edificato il box

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2006 fino al 11/11/2009), con atto stipulato il 20/11/2006 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla di Legnano ai nn. 20204/13060 di repertorio, trascritto il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 183064/95097.
Riferito al terreno su cui insisterà il box

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 11/11/2009 fino al 05/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2009 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla di Legnano ai nn. 27570/18756 di repertorio, trascritto il 25/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157486/98792.

Il titolo è riferito solamente a BOX .

Diritto di piena proprietà del box edificato sul terreno precedentemente acquistato dalla [REDACTED] [REDACTED] Censito al catasto fabbricati al Fg.15, mapp. 474, sub.75. Con denuncia di fusione catastale del sub.75 del 15/12/2009 n. MII129905 è stato originato box identificato al catasto fabbricati al Fg.15, mapp. 474, sub. 714 graffato al mappale 475 sub. 710.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1+1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2010 fino al 28/03/2017), con atto stipulato il 05/11/2010 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla ai nn. 29757/20403 di repertorio, trascritto il 19/11/2010 a Milano 2 ai nn. 141437/83640.

Il titolo è riferito solamente a box

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **21/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Palazzine residenziali, presentata il 18/12/2006 con il n. 28923 di protocollo, rilasciata il 01/03/2007 con il n. 21/07 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera di Giunta n. 1 del 04.01.2022, sono stati approvati gli obiettivi e strategie per la redazione della variante generale al P.G.T. vigente,

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**.

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA CURRIEL 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO GAROLFO Via Curriel 6, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare di nostro interesse fa parte di un complesso edilizio denominato " BORG DEL ROCCOLO" e precisamente del fabbricato denominato Lotto C. Ha accesso pedonale da Via Monte Nevoso, 4, accesso carraio da Via Eugenio Curriel 38 e ulteriore accesso pedonale alle parti comuni del complesso edilizio dal civico 2 di Via Monte Nevoso. Nello specifico si tratta di un box - autorimessa sito al piano interrato di uno dei tre condomini che costituiscono il complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 474 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 42,19 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curriel, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo da nord-est: box al mapp. 474 sub.713 unito al mapp. 475 sub.709, cantine al mapp. 475 sub. 13-16, terrapieno, corsia comune di manovra al mapp. 474 sub.3. il mappale 714 è graffiato al mappale 475

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Rho, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



interno del box



interno del box



vista dal corsello di manovra



ingresso ai box



dai box verso la rampa

SERVIZI

- centro sportivo
- piscina
- municipio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- biblioteca
- parco giochi
- farmacie
- negozi al dettaglio
- polizia

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autobus distante 960mt
- autostrada distante 7,5 Km
- aeroporto distante 25 Km
- ferrovia distante 5,2 Km

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box singolo di circa 19mq identificato nella numerazione condominiale come **1C**. Presenta due pareti in c.a. di cui una controterra. Una parete in blocchi svizzeri che divide la proprietà con box

contiguo e il soffitto in predalles. La pavimentazione è in battuto di cemento e la basculante a chiusura dell'autorimessa è in alluminio con chiusura manuale. La dotazione di impianti si limita ad una presa e ad un interruttore. Presente un punto luce sulla parete in blocchi.

Le condizioni generali sono discrete.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: meccanizzato - elettrico realizzato in metallo con apertura a doppio battente al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di raffronto, il prezzo a corpo; Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, nonché sulla scorta della descrizione effettuata dalle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, inclusi gli esterni, il grado di finitura, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i valori di aerilluminazione, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna, gli affacci; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: agenzie immobiliari della zona valore di un box interrato a Busto Garolfo, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

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
B	box singolo	19,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				13.000,00 €	13.000,00 €

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: **€. 13.000,00**

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: **€. 13.000,00**

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: **€. 13.000,00**

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
GIULIANA TEZZA