



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 330/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ENRICO BROGNOLI, DAVIDE VITTORIO BROGNOLI, AMALIA PAGANINI

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Nicolo' Grimaudo

CUSTODE:

I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Carabelli**

CF:CRBRRT61H26D543N

con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8

telefono: 00390331726221

fax: 00390331726221

email: [ilmodulo@inwind.it](mailto:ilmodulo@inwind.it)

PEC: [roberto.carabelli@archiworldpec.it](mailto:roberto.carabelli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
330/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BUSTO GAROLFO Viale Dei Tigli 25/A, della superficie commerciale di **113,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel Comune di Busto Garolfo in Viale dei Tigli n. 25/A , nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Silvia " , appartamento posto a piano primo , disimpegnato da vano scala condominiale accessibile da zona pilotis a piano terreno , composto da soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere da letto ( una doppia ed una singola ) e due bagni . Sui fronti ovest e nord si sviluppa un ampio balcone , in parte porticato , al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina . Dal balcone anzidetto , nella sua zona verso est , si sviluppa una scala in continuita' con lo stesso mediante la quale si accede al giardino posto a piano terreno , individuato nella planimetria catastale come " giardino di proprieta' " , che si sviluppa sul fronte est dell'unita' immobiliare e si estende a coprire parte del corsello carraio condominiale e parte dei box a piano interrato a nord ; al giardino e' possibile accedere anche , senza transitare dall'interno dell'appartamento , dalla zona condominiale esterna di ingresso pedonale , mediante un cancello pedonale .

Su parte del fronte est dell'unita' immobiliare si sviluppa un secondo balcone a cui si accede dalla camera da letto doppia .

A piano terreno , con ingresso dal pilotis attraverso il corridoio comune si accede alla cantina pertinenziale , composta da un vano con finestra .

Si precisa che , nello stato di fatto al momento del sopralluogo , in aderenza e continuita' al giardino di proprieta' nella parte terminale ad ovest , e' presente area a verde di proprieta' di terzi identificata al Catasto Fabbricati con la Particella 661 sub. 2 (area urbana di mq. 36,00) priva di delimitazione con il giardino di proprieta' ma , nello stato di fatto , accessibile da questo . Questa area e' quindi esclusa dalla pertinenza .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,75 (appartamento) ; mt. 2,40 (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: 1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento - nord : affaccio su corsello carraio comune e , piu' oltre , su giardino di proprieta' ; ovest : affaccio su rampa carraia e parti comuni al Sub. 1 ; sud : vano scala , atrio e vano ascensore comuni ; est : affaccio su giardino di proprieta' e , piu' oltre , Viale dei Tigli . Della cantina - nord : parte comune(locale contatori) ; ovest : rampa carraia comune ; sud : altra u.imm. (cantina Sub.5) ; est : corridoio comune .

Si precisa che , nello stato rilavato al momento del sopralluogo , in aderenza e continuita' al giardino di proprieta' nella parte terminale ad ovest , e' presente area a verde di proprieta' di terzi identificata al Catasto Fabbricati con la Particella 661 sub. 2 (area urbana di mq. 36,00) priva di delimitazione con il giardino di proprieta' ma , nello stato di fatto , accessibile da questo . Questa area e' quindi esclusa dalla pertinenza .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** cantina, composto da un vano.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.230,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.230,00
Data della valutazione:	08/02/2024

## 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BUSTO GAROLFO identificata al Foglio 17 - Mapp. 304 - 307 - 308 graffiati della superficie di mq. 1.615,72, stipulato il 13/04/2005 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 19468 di repertorio, registrato il 22/04/2005 a Milano 3 ai nn. 2740 Serie 2, trascritto il 12/09/2005 a Milano 2 ai nn. 133422/69995, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da asservimento area al complesso edilizio oggetto del P.d.C. n. 94/2004

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 20/07/2005 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 20629/2820 di repertorio, registrata il 22/07/2005 a Milano 3 ai nn. 9667 Serie 1T, iscritta il 23/07/2005 a Milano

2 ai nn. 113796/29713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo edilizio.

Importo ipoteca: 2.300.000.

Importo capitale: 1.150.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con " Atto di erogazione e quietanza ,invio di ammortamento con frazionamenti in quote riduzione mutuo e restrizione ipoteca " a rogito Notaio Guido Fenaroli in data 30/04/2008 Rep. 26534 Racc. 4709 , Registrato a Milano 3 il 09/05/2008 n. 12632 Serie 1T , veniva ridotto il mutuo di Euro 1.150.000,00 ad Euro 1.095.000,00 e l'ipoteca ad Euro 2.190.000,00 . Con medesimo atto veniva ripartito il finanziamento in 8 quote , ovvero , per quanto di interesse , la quota n. 1 di Euro 104.000,00 , garantita dalla correlativa quota di ipoteca dell'importo di Euro 208.000,00 , gravante sull'unita' immobiliare censita al NCEU del Comune di Busto Garolfo al Foglio 17 , Mapp. 644/2 . L'ipoteca in oggetto risulta annotata di surrogazione in quota di mutuo frazionato in favore di B..... E..... , in data 11/06/2018 , ai nn. 75391/12368 , a garanzia dell'adempimento del debito derivante da mutuo stipulato con atto Notaio Davide Carugati di Legnano , rep. n. 104795 del 31/10/2012 , reg. a Legnano il 09/11/2012 al n. 4926 Serie 1T.

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

pignoramento, trascritta il 03/10/2023 a Milano 2 ai nn. 130809/91384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, trascritta il 24/11/2011 a Milano 2 ai nn. 134192/82246, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Domanda volta ad accertare e dichiarare , in via principale , che la Sig.ra P..... A..... e' proprietaria dell'appartamento di cui al Sub. 8 e del vano ad uso autorimessa di cui al Sub. 22 , che il Sig. B..... D..... V..... e' proprietario dell'appartamento di cui al Sub. 5 e del vano ad uso autorimessa di cui al Sub. 23 , e il Sig. B..... E..... e' proprietario dell'appartamento di cui al Sub. 2, nonche' a trasferire , in via subordinata , i suddetti immobili ai rispettivi proprietari , il tutto come indicato nel contratto preliminare .

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.500,00</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>€. 650,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>124,25</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 9583/1417 di repertorio, registrato il 01/04/2003 a Milano 3 ai nn. 1459 Serie 1V, trascritto il 28/03/2003 a Milano 2 ai nn. 51154/33031. Il titolo è riferito solamente a Fabbricati originari poi demoliti , censiti al N.C.E.U. al Foglio 17 Mapp. 304 - 307 - 308 graffati

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **94/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di palazzina residenziale, presentata il 13/09/2004 con il n. 19917 di protocollo, rilasciata il 15/10/2004, agibilità del 06/12/2012

Permesso di costruire N. **27/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione parziale fabbricati, presentata il 10/02/2004 con il n. 3228 di protocollo, rilasciata il 24/02/2004

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014 , vigente dal 28/05/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato con funzione residenziale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Titoli abilitativi)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Titoli abilitativi e planimetrie catastali)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIALE DEI TIGLI 25/A

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO GAROLFO Viale Dei Tigli 25/A, della superficie commerciale di **113,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel Comune di Busto Garolfo in Viale dei Tigli n. 25/A , nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Silvia " , appartamento posto a piano primo , disimpegnato da vano scala condominiale accessibile da zona pilotis a piano terreno , composto da soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere da letto ( una doppia ed una singola ) e due bagni . Sui fronti ovest e nord si sviluppa un ampio balcone , in parte porticato , al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina . Dal balcone anzidetto , nella sua zona verso est , si sviluppa una scala in continuita' con lo stesso mediante la quale si accede al giardino posto a piano terreno , individuato nella planimetria catastale come " giardino di proprieta' " , che si sviluppa sul fronte est dell'unita' immobiliare e si estende a coprire parte del corsello carraio condominiale e parte dei box a piano interrato a nord ; al giardino e' possibile accedere anche , senza transitare dall'interno dell'appartamento , dalla zona condominiale esterna di ingresso pedonale , mediante un cancello pedonale .

Su parte del fronte est dell'unita' immobiliare si sviluppa un secondo balcone a cui si accede dalla camera da letto doppia .

A piano terreno , con ingresso dal pilotis attraverso il corridoio comune si accede alla cantina pertinenziale , composta da un vano con finestra .

Si precisa che , nello stato di fatto al momento del sopralluogo , in aderenza e continuita' al giardino di proprieta' nella parte terminale ad ovest , e' presente area a verde di proprieta' di terzi identificata al Catasto Fabbricati con la Particella 661 sub. 2 (area urbana di mq. 36,00) priva di delimitazione con il giardino di proprieta' ma , nello stato di fatto , accessibile da questo . Questa area e' quindi esclusa dalla pertinenza .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,75 (appartamento) ; mt. 2,40 (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: 1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento - nord : affaccio su corsello carraio comune e , piu' oltre , su giardino di proprieta' ; ovest : affaccio su rampa carraia e parti comuni al Sub. 1 ; sud : vano scala , atrio e vano ascensore comuni ; est : affaccio su giardino di proprieta' e , piu' oltre , Viale dei Tigli . Della cantina - nord : parte comune(locale contatori) ; ovest : rampa carraia comune ; sud : altra u.imm. (cantina Sub.5) ; est : corridoio comune .

Si precisa che , nello stato rilavato al momento del sopralluogo , in aderenza e continuita' al giardino di proprieta' nella parte terminale ad ovest , e' presente area a verde di proprieta' di terzi identificata al Catasto Fabbricati con la Particella 661 sub. 2 (area urbana di mq. 36,00) priva di delimitazione con il giardino di proprieta' ma , nello stato di fatto , accessibile da questo . Questa area e' quindi esclusa dalla pertinenza .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

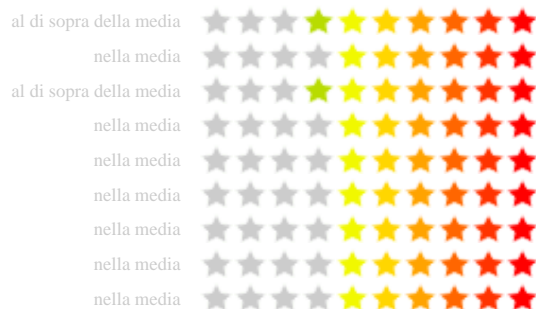


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro sportivo  
centro commerciale  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
piscina  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km.  
autobus distante 350 mt.  
autostrada distante 10 km.  
superstrada distante 5 km.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente realizzati in pvc tinta noce



*infissi esterni:* tapparelle realizzati in pvc colore grigio



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. nel soggiorno , nel disimpegno notte e nelle camere da letto



*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica monocottura. nella cucina e nei bagni



*scale:* condominiale con rivestimento in granito



Degli Impianti:

*ascensore:* residenziale



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

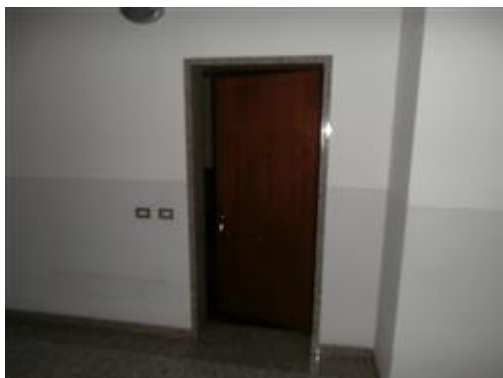


*termico:* sottotraccia con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in laterocemento con pavimenti in ceramica monocottura







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
Appartamento	91,20	x	100 %	=	91,20
Balconi	34,20	x	25 %	=	8,55
Giardino	270,00	x	5 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>395,40</b>				<b>113,25</b>



#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da un vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	30 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>1,20</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di c.a. mq. 91,20 ; i balconi una superficie di c.a. mq. 34,20 ; il giardino una superficie di c.a. mq. 270,00 .

Si sviluppano le seguenti superfici :

- appartamento = mq. 91,20 x 1,00 = mq.e. 91,20

- balconi = mq. 34,20 x 0,25 = mq.e 8,55  
- giardino = mq. 270,00 x 0,05 = mq.e. 13,50

-----  
Totale mq.e. 113,25

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,25	x	1.400,00	=	<b>158.550,00</b>
Valore superficie accessori:	1,20	x	1.400,00	=	<b>1.680,00</b>
					<b>160.230,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.230,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.230,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse, posti all'interno del territorio di Busto Garolfo; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e, per una corretta stima del bene, sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'immobile di interesse.

Di importante riferimento sono gli osservatori del mercato immobiliare ed il borsino immobiliare che hanno evidenziato, per il Comune di Busto Garolfo, una dinamicità di mercato buona per l'anno 2023 con una discreta crescita delle compravendite di immobili rispetto all'anno precedente. Il valore medio dei prezzi di vendita degli immobili si è attestato nel mese di dicembre 2023 a circa € 1.450,00/mq.

L'unità immobiliare di interesse, per caratteristiche dimensionali, finiture, stato di conservazione, collocazione nel territorio comunale, si ritiene possa essere un bene che generi un discreto interesse commerciale.

Considerato inoltre che l'unità immobiliare e relativa pertinenza sono inserite in contesto di recente edificazione ed in buono stato generale di manutenzione, si ritiene corretto utilizzare, quale valore di stima, il parametro di € 1.400,00/mq., allineato al valore medio di compravendita sopradetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: Busto Garolfo - Legnano, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Milano - 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	113,25	1,20	160.230,00	160.230,00
				<b>160.230,00 €</b>	<b>160.230,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare ad uso abitativo e la relativa pertinenza (cantina) costituiscono unica unità immobiliare e non risultano alienabili in modo separato

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: **€. 160.230,00**

**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: **€. 160.230,00**

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: **€. 160.230,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
330/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a BUSTO GAROLFO Viale Dei Tigli 25/A, della superficie commerciale di **99,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel Comune di Busto Garolfo in Viale dei Tigli n. 25/A , nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Silvia " , appartamento posto a piano secondo , disimpegnato da vano scala condominiale accessibile da zona pilotis a piano terreno , composto da soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere da letto (una doppia ed una singola) e due bagni . Sui fronti ovest e nord si sviluppa un ampio balcone , in parte porticato , al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina .

Su parte del fronte est dell'unita' immobiliare si sviluppa un secondo balcone a cui si accede dalla camera da letto doppia .

A piano terreno , con ingresso da corridoio comune disimpegnato dal pilotis , e' presente il vano cantina , con piccola finestra .

A piano interrato , disimpegnato dalla rampa e corsello carrai comuni , e' presente il box , consistente in vano autorimessa singolo . L'accesso carraio avviene dalla Via Giosue' Carducci al n. 17 .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-T, ha un'altezza interna di mt. 2,75 (l'appartamento) ; mt. 2,40 (la cantina).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: 2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento - nord : affaccio su giardino di proprieta' unita' Sub. 2 ; ovest : affaccio su rampa carraia e parti comuni al Sub. 1 ; sud : vano scala , atrio e vano acensore comuni ; est ; affaccio su giardino di proprieta' Sub. 2 . Della cantina - nord : altra u.imm. (cantina Sub. 2) ; ovest : rampa carraia comune ; sud : altra u.imm. (cantina Sub. 8) ; est : corridoio comune .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** **cantina**, composto da 1 vano.

**A.2** **box singolo**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Via Giosue' Carducci snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord : terrapieno ( Mapp. 304) ; ovest : box non censito di altra proprieta' sottostante al Mapp. 661 sub. 2 ; sud : corsello carraio comune ; est : altra u.imm. (box Sub. 22) .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,35 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.540,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.540,00
Data della valutazione:	08/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

L'appartamento e' utilizzato senza titolo dalla Sig.ra D..... A..... , mentre il vano box ad uso autorimessa al Mapp. 644 sub. 23 , e' utilizzato come deposito di attrezzi dalla Societa' Esecutata

## 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BUSTO GAROLFO identificata al Mapp. 304 - 307 - 308 graffati della superficie di mq. 1.615,72, stipulato il 13/04/2005 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 19468 di repertorio, registrato il 22/04/2005 a Milano 3 ai nn. 2740 Serie 2, trascritto il 12/09/2005 a Milano 2 ai nn. 133422/69995, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da asservimento area al complesso edilizio oggetto del P.d.C. n. 94/2004 .

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 20/07/2005 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 20629/2820 di repertorio, registrata il 22/07/2005 a Milano 3 ai nn. 9667 Serie iT, iscritta il 23/07/2005 a Milano 2 ai nn. 113796/29713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo edilizio.

Importo ipoteca: 2.300.000.

Importo capitale: 1.150.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con " Atto di erogazione e quietanza , invio di ammortamento con frazionamento in quote riduzione mutuo e restrizione ipoteca " a rogito Notaio Guido Fenaroli in data 30/04/2008 Rep. 26534 Racc. 4709 , Registrato a Milano 3 il 09/05/2008 n. 12632 Serie 1T , veniva ridotto il mutuo di Euro1.150.000,00 ad Euro 1.095.000,00 e l'ipoteca ad Euro 2.190.000,00 . Con medesimo atto veniva ripartito il finanziamento in 8 quote , ovvero , per quanto di interesse . la quota n. 4 di Euro 104.000,00 , garantita dalla correlativa quota di ipoteca dell'importo di Euro 208.000,00 , gravante sull'unita' immobiliare censita al NCEU del Comune di Busto Garolfo al Foglio 17 , Mapp. 644/5 e 644/23. L'ipoteca in oggetto risulta annotata di surrogazione in quota di mutuo frazionato in favore di B..... D..... V..... , in data 11/06/2018 , ai nn. 75391/12369 , a garanzia dell'adempimento del debito derivante da mutuo stipulato con atto Notaio Davide Carugati di Legnano , rep. n. 104795 del 31/10/2012 , reg. a Legnano il 09/11/2012 al n. 4926 Serie 1T .

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

pignoramento, trascritta il 03/10/2023 a Milano 2 ai nn. 130809/91384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, trascritta il 24/11/2011 a Milano 2 ai nn. 134192/82246, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Domanda volta ad accertare e dichiarare , in via principale , che la Sig.ra P..... A.... e' proprietaria dell'appartamento di cui al Sub. 8 e del vano ad uso autorimessa di cui al Sub. 23 , che il Sig. B,,,,,D,,, V,,,,,e' proprietario dell'appartamento di cui al Sub. 5 e del vano ad uso autorimessa di cui al Sub. 23 e il Sig. B..... E.... e' proprietario dell'appartamento di cui al Sub. 2 , nonche' a trasferire , in via subordinata , i suddetti immobili ai rispettivi proprietari , il tutto come indicato nel contratto preliminare .

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.500,00</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>€. 650,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>74,91</b>
	<b>(appartamento) +</b>
	<b>10,08 (box)</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 9583/1417 di repertorio, registrato il 01/04/2003 a Milano 3 ai nn. 1459 Serie 1V, trascritto il 28/03/2003 a Milano 2 ai nn. 51154/33031. Il titolo è riferito solamente a fabbricati originari poi demoliti, censiti al N.C.E.U. al Foglio 17 Mapp. 304 -307 - 308 graffati .

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **94/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di palazzina residenziale, presentata il 13/09/2004 con il n. 19917 di protocollo, rilasciata il 15/10/2004, agibilità del 06/12/2012

Permesso di costruire N. **27/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione parziale fabbricati, presentata il 10/02/2004 con il n. 3228 di protocollo, rilasciata il 24/02/2004

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014 , vigente dal 28/05/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato con funzione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: norme di Piano del Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: titoli abilitativi)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: titoli abilitativi e planimetrie catastali)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIALE DEI TIGLI 25/A

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO GAROLFO Viale Dei Tigli 25/A, della superficie commerciale di **99,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel Comune di Busto Garolfo in Viale dei Tigli n. 25/A , nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Silvia " , appartamento posto a piano secondo , disimpegnato da vano scala condominiale accessibile da zona pilotis a piano terreno , composto da soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere da letto (una doppia ed una singola) e due bagni . Sui fronti ovest e nord si sviluppa un ampio balcone , in parte porticato , al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina .

Su parte del fronte est dell'unita' immobiliare si sviluppa un secondo balcone a cui si accede dalla camera da letto doppia .

A piano terreno , con ingresso da corridoio comune disimpegnato dal pilotis , e' presente il vano cantina , con piccola finestra .

A piano interrato , disimpegnato dalla rampa e corsello carrai comuni , e' presente il box , consistente in vano autorimessa singolo . L'accesso carraio avviene dalla Via Giosue' Carducci al n. 17 .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-T, ha un'altezza interna di mt. 2,75 (l'appartamento) ; mt. 2,40 (la cantina).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: 2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento - nord : affaccio su giardino di proprieta' unita' Sub. 2 ; ovest : affaccio su rampa carraia e parti comuni al Sub. 1 ; sud : vano scala , atrio e vano acensore comuni ; est ; affaccio su giardino di proprieta' Sub. 2 . Della cantina - nord : altra u.imm. (cantina Sub. 2) ; ovest : rampa carraia comune ; sud : altra u.imm. (cantina Sub. 8) ; est : corridoio comune .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km.  
autobus distante 350 mt.  
autostrada distante 10 km.  
superstrada distante 5 km.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente realizzati in in pvc tinta noce



*infissi esterni:* tapparelle realizzati in pvc colore grigio



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. nel soggiorno , nel disimpegno notte e nelle camere da letto



*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica monocottura. nella cucina e nei bagni



Degli Impianti:

*ascensore:* residenziale



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V



*termico:* sottotraccia con alimentazione in gas i



diffusori sono in termosifoni in alluminio

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in laterocemento con pavimenti  
in ceramica monocottura

nella media 



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
appartamento	91,20	x	100 %	=	91,20
Balconi	34,20	x	25 %	=	8,55

<b>Totale:</b>	<b>125,40</b>	<b>99,75</b>
----------------	---------------	--------------



#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da 1 vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	30 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>1,20</b>



**box singolo**, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Via Giosue' Carducci snc, piano: T, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord : terrapieno ( Mapp. 304) ; ovest : box non censito di altra proprieta' sottostante al Mapp. 661 sub. 2 ; sud : corsello carraio comune ; est : altra u.imm. (box Sub. 22) .

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano autorimessa	14,50	x	70 %	=	10,15
<b>Totale:</b>	<b>14,50</b>				<b>10,15</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di c.a. mq. 91,20 ; i balconi una superficie di c.a. mq. 34,20 ; la cantina una superficie di c.a. mq. 4,00 ; il box una superficie di c.a. mq. 14,50 .

Si determina pertanto :

- appartamento : mq. 91,20 x 1,00 = mq.e. 91,20

- balconi : mq. 34,20 x 0,25 = mq.e. 8,55

-----  
Totale = mq.e. 99,75

Cantina : mq. 4,00 x 0,30 = mq.e. 1,20

Box : mq. 14,50 x 0,70 = mq.e. 10,15

-----  
Totale = mq.e. 11,35

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,75	x	1.400,00	=	<b>139.650,00</b>
Valore superficie accessori:	11,35	x	1.400,00	=	<b>15.890,00</b>
					<b>155.540,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.540,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.540,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse, posti all'interno del territorio di Busto Garolfo; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e, per una corretta stima del bene, sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'immobile di interesse.

Di importante riferimento sono gli osservatori del mercato immobiliare ed il borsino immobiliare che hanno evidenziato, per il Comune di Busto Garolfo, una dinamicità di mercato buona per l'anno 2023 con una discreta crescita delle compravendite di immobili rispetto all'anno precedente. Il valore medio dei prezzi di vendita degli immobili si è attestato nel mese di dicembre 2023 a circa € 1.450,00/mq.

Le unità immobiliari di interesse, per caratteristiche dimensionali, finiture, stato di conservazione, collocazione nel territorio comunale, si ritiene possano essere beni che generano un discreto interesse commerciale.

Considerato inoltre che l'unità immobiliare abitativa e relative pertinenze sono inserite in contesto di recente edificazione ed in buono stato generale di manutenzione, si ritiene corretto utilizzare, quale valore di stima, il parametro di € 1.400,00/mq., allineato al valore medio di compravendita sopra detto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: Busto Garolfo - Legnano, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Milano - 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	99,75	11,35	155.540,00	155.540,00
				<b>155.540,00 €</b>	<b>155.540,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare ad uso abitativo e la pertinenze (cantina) costituiscono unica unità immobiliare e non risultano alienabili in modo separato. Il box e' accessorio che valorizza il compendio immobiliare. La scelta di alienare separatamente la parte abitativa dal box penalizzerebbe la migliore valorizzazione del compendio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.540,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.540,00
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.540,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
330/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BUSTO GAROLFO Viale Dei Tigli 25/A, della superficie commerciale di **99,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel Comune di Busto Garolfo in Viale dei Tigli n. 25/A , nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Silvia " , appartamento posto a piano terzo , disimpegnato da vano scala condominiale accessibile da zona pilotis a piano terreno , composto da soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere da letto (una doppia ed una singola) e due bagni . Sui fronti ovest e nord si sviluppa un ampio balcone , in parte porticato , al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina . Su parte del fronte est dell'unita' immobiliare si sviluppa un secondo balcone a cui si accede dalla camera da letto doppia .

A piano terreno , accessibile da corridoio disimpegnato da zona pilotis , c'e' la cantina pertinenziale .

A piano interrato , disimpegnato dalla rampa e corsello carrai , e' presente il box auto , consistente in vano autorimessa singolo . L'accesso carraio avviene dalla Via Giosue' Carducci al n. 17 .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 ( appartamento ) , T ( cantina ) , ha un'altezza interna di mt. 2,75 (appartamento) , mt. 2,40 (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: 3-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento : nord : affaccio su giardino di proprieta' del Sub. 2 ; ovest : affaccio su rampa carraia comune ; sud : vano scala , atrio e acensore ; est : affaccio su giardino di proprieta' Sub. 2 . Della cantina : nord : altra unita' immobiliare (cantina Sub. 5 ; ovest : rampa carraia comune ; sud : terrapieno ; est : corridoio comune .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** cantina, composto da un vano.

**A.2** box singolo, composto da vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord : terrapieno (Mapp. 304) ; ovest : box Sub. 23 ; sud : corsello carraio comune ; est : box Sub. 21 .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**99,25 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>11,70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.330,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.330,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.330,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

L'appartamento e relativa cantina sono occupati senza titolo dal nucleo familiare della Sig.ra C..... A..... , mentre il box e' occupato senza titolo dalla Sig.ra D..... A.....

### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BUSTO GAROLFO identificata al Foglio 17 - Mapp. 304 - 307 - 308 graffati della superficie di mq. 1.615,72, stipulato il 13/04/2005 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 19468 di repertorio, registrato il 22/04/2005 a Milano 3 ai nn. 2740 Serie 2, trascritto il 12/09/2005 a Milano 2 ai nn. 133422/69995, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da asservimento area al complesso edilizio oggetto del P.d.C. n. 94/2004 .

*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 20/07/2005 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 20629/2820 di repertorio, registrata il 22/07/2005 a Milano 3 ai nn. 9667 Serie iT, iscritta il 23/07/2005 a Milano 2 ai nn. 113796/29713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo edilizio.

Importo ipoteca: 2.300.000.

Importo capitale: 1.150.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con " Atto di erogazione e quietanza , invio di ammortamento con frazionamenti in quote riduzione mutuo e restrizione ipoteca " a rogito Notaio Guido Fenaroli in data 30/04/2008 rep. 26534 racc. 4709 , registrato a Milano 3 il 09/05/2008 n. 12632 Serie 1T , veniva ridotto il mutuo di Euro 1.150.000,00 ad Euro 1.095.000,00 e l'ipoteca ad Euro 2.190.000,00 . Con medesimo atto veniva ripartito il finanziamento in 8 quote , ovvero , per quanto di interesse , la quota n. 7 di Euro 104.000,00 , garantita dalla correlativa quota di ipoteca dell'importo di Euro 208.000,00 , gravante sulle unita' immobiliari censite al NCEU del Comune di Busto Garolfo al Foglio 17 , Mapp. 644/8 e 644/22 . L'ipoteca in oggetto risulta annotata di surrogazione in quota di mutuo frazionato in favore di P..... A..... in data 11/06/2018 ai nn. 75393/12370 , a garanzia dell'adempimento del debito derivante da mutuo stipulato con atto Notaio Davide Carugati di Legnano , rep. n. 104795 del 31/10/2012 , reg. a Legnano il 09/11/2012 al n. 4926 Serie 1T.

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

pignoramento, trascritta il 03/10/2023 a Milano 2 ai nn. 130809/91384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, trascritta il 24/11/2011 a Milano 2 ai nn. 134192/82246, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Domanda volta ad accertare e dichiarare , in via principale , che la Sig.ra P..... A..... e' proprietaria dell'appartamento di cui al Sub. 8 e del vano ad uso autorimessa di cui al Sub. 22 , che il Sig. B..... D.... V..... e' proprietario dell'appartamento di cui al Sub. 5 e del vano ad uso autorimessa di cui al Sub. 23 e il Sig. B..... E..... e' proprietario dell'appartamento di cui al Sub. 2 , nonche' a trasferire , in via subordinata , i suddetti immobili ai rispettivi proprietari , il tutto come indicato nel contratto preliminare .

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 650,00
Millesimi condominiali:	85,77
	(appartamento)+10,50(box)
	= 96,27

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di Notaio Guido Fenaroli ai nn. 9583/1417 di repertorio, registrato il 01/04/2003 a Milano 3 ai nn. 1459 Serie 1V, trascritto il 28/03/2003 a Milano 2 ai nn. 51154/33031.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati originari poi demoliti , censiti al N.C.E.U. al Foglio 17 Mapp. 304 -307 - 308 graffati .

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **94/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di palazzina residenziale, presentata il 13/09/2004 con il n. 19917 di protocollo, rilasciata il 15/10/2004, agibilità del 06/12/2012

Permesso di costruire N. **27/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione parzaile fabbricati, presentata il 10/02/2004 con il n. 3228 di protocollo, rilasciata il 24/02/2004

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014 , vigente dal 28/05/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato con funzione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di Piano del Piano delle Regole

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Titoli abilitativi)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: titoli abilitativi e planimetrie catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIALE DEI TIGLI 25/A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO GAROLFO Viale Dei Tigli 25/A, della superficie commerciale di **99,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel Comune di Busto Garolfo in Viale dei Tigli n. 25/A , nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Silvia " , appartamento posto a piano terzo , disimpegnato da vano scala condominiale accessibile da zona pilotis a piano terreno , composto da soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere da letto (una doppia ed una singola) e due bagni . Sui fronti ovest e nord si sviluppa un ampio balcone , in parte porticato , al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina . Su parte del fronte est dell'unita' immobiliare si sviluppa un secondo balcone a cui si accede dalla camera da letto doppia .

A piano terreno , accessibile da corridoio disimpegnato da zona pilotis , c'e' la cantina pertinenziale .

A piano interrato , disimpegnato dalla rampa e corsello carrai , e' presente il box auto , consistente in vano autorimessa singolo . L'accesso carraio avviene dalla Via Giosue' Carducci al n. 17 .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 ( appartamento ) , T ( cantina ) , ha un'altezza interna di mt. 2,75 (appartamento) , mt. 2,40 (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: 3-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento : nord : affaccio su giardino di proprieta' del Sub. 2 ; ovest : affaccio su rampa carraia comune ; sud : vano scala , atrio e acensore ; est : affaccio su giardino di proprieta' Sub. 2 . Della cantina : nord : altra unita' immobiliare (cantina Sub. 5 ; ovest : rampa carraia comune ; sud : terrapieno ; est : corridoio comune .

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km.  
autobus distante 350 mt.  
autostrada distante 10 km.  
superstrada distante 5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

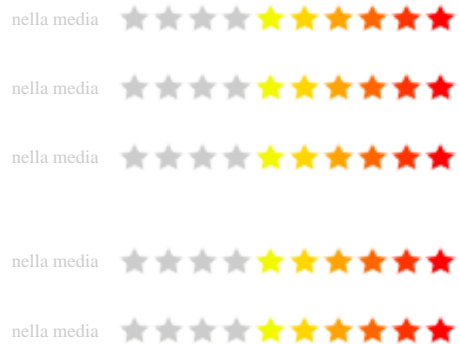
livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente realizzati in pvc tinta noce  
*infissi esterni:* tapparelle realizzati in pvc colore grigio  
*pavimentazione interna:* realizzata in parquet nel soggiorno , nel disimpegno notte e nelle camere da letto  
*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica monocottura nella cucina e nei bagni  
*scale:* condominiale con rivestimento in in granito



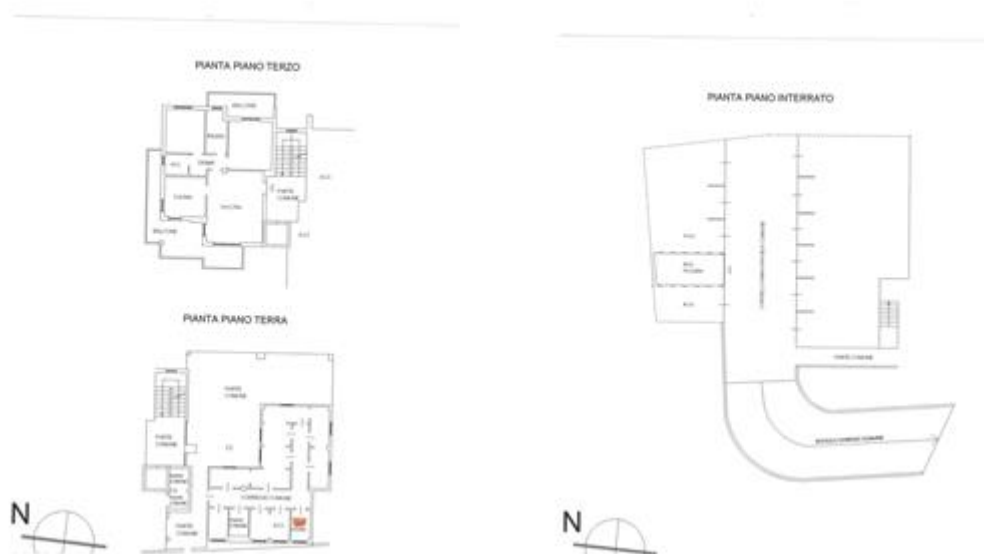


**CONSISTENZA:**

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*

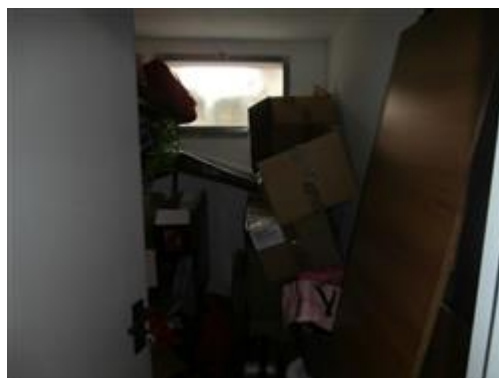
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	91,20	x	100 %	=	91,20
Balconi	32,20	x	25 %	=	8,05
<b>Totale:</b>	<b>123,40</b>				<b>99,25</b>



**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da un vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	30 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>1,20</b>



**box singolo**, composto da vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 644 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Dei Tigli n. 25/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord : terrapieno (Mapp. 304) ; ovest : box Sub. 23 ; sud : corsello carraio comune ; est : box Sub. 21 .

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano ad uso autorimessa	15,00	x	70 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>10,50</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento ha una superficie di mq. 91,20 ; i balconi hanno una superficie di mq. 32,20 ; la cantina ha una superficie di mq. 4,00 ; il box ha una superficie di mq. 15,00 .

Si determina pertanto :

- appartamento = mq. 91,20 x 1,00 = mq.e. 91,20

- balconi = mq. 32,20 x 0,25 = mq.e. 8,05

-----

	Totale	= mq.e.	99,25	
- cantina	= mq. 4,00 x 0,30	= mq.e.	1,20	
- box	= mq. 15,00 x 0,70	= mq.e.	10,50	
-----				
	Totale	= mq.e.	11,70	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,25	x	1.400,00	=	<b>138.950,00</b>
Valore superficie accessori:	11,70	x	1.400,00	=	<b>16.380,00</b>
					<hr/> <b>155.330,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 155.330,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 155.330,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari a quelli di nostro interesse, posti all'interno del territorio di Busto Garolfo; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e, per una corretta stima del bene, sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'immobile di interesse.

Di importante riferimento sono gli osservatori del mercato immobiliare ed il borsino immobiliare che hanno evidenziato, per il Comune di Busto Garolfo, una dinamicità di mercato buona per l'anno 2023 con una discreta crescita delle compravendite di immobili rispetto all'anno precedente. Il valore medio dei prezzi di vendita degli immobili si è attestato nel mese di dicembre 2023 a circa € 1.450,00/mq.

Le unità immobiliari di interesse, per caratteristiche dimensionali, finiture, stato di conservazione, collocazione nel territorio comunale, si ritiene possano essere beni che generano un discreto interesse commerciale.

Considerato inoltre che l'unità immobiliare e relativa pertinenza sono inserite in contesto di recente edificazione ed in buono stato generale di manutenzione, si ritiene corretto utilizzare, quale valore di stima, il parametro di € 1.400,00/mq., allineato al valore medio di compravendita sopra detto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: Busto Garolfo - Legnano, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Milano - 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	99,25	11,70	155.330,00	155.330,00
				<b>155.330,00 €</b>	<b>155.330,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'appartamento e la cantina costituiscono catastalmente un'unica unità immobiliare. Il box auto non è economicamente conveniente che venga alienato separatamente dall'unità abitativa, perché ciò sarebbe di pregiudizio alla valorizzazione ottimale del compendio complessivo.

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: **€. 155.330,00**

### 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: **€. 155.330,00**

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: **€. 155.330,00**

data 08/02/2024

il tecnico incaricato  
Roberto Carabelli