



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

306/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF:PZZGRL72L08B300X
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97
telefono: 0331322770
fax: 0331322770
email: arch_pozzati@libero.it
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
306/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Pasubio 11, della superficie commerciale di **105,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un abitazione che si sviluppa su due livelli: a piano terra la zona giorno composta da una cucina ed una zona giorno; al piano primo da due camere ed un bagno. Il collegamento tra i due livelli è risolto con un ampio vano scala in muratura di dimens. 4.20 x3.00 che a piano terra ospita l'ingresso all'unità' mentre a piano primo ospita nel "mezzanino" il bagno. La struttura dell'abitazione è in muratura portante e questo è visibile anche dallo spessore dei setti divisorii che sono di discreta larghezza; i solai sono in laterocemento.

Il piano terra ospita la zona giorno di dimens.4.00 x 4.45 ed una piccola cucina di dimens. 2.80 x 3.00. Al piano primo una camera molto ampia di dimens. 4.00 x 4.75 ed una cameretta di dimens. 2.90 x 3.00.

Lo stato di manutenzione è discreto anche se le finiture sono "datate"; pavimenti in graniglia e ceramica e battiscopa in legno. Porte in legno, intonaci a civile. Impianto elettrico del tipo sottotraccia BTicino serie Magic.

Impianto termico a gas con caldaia murale collocata in cucina con radiatori in ghisa.

Serramenti in PVC con doppi vetri (questi molto recenti) e tapparelle in PVC (che invece sono datati)

Le facciate sono intonacate a stucco e necessitano di manutenzione.

La copertura ha struttura in legno con lattoneria in lamiera preverniciata.

L'immobile è dotato di area cortilizia pertinenziale con ampio giardino. L'area di sedime è di ca. 400 mq (superf. catastale).

Ricade in zona di PGT B2 - Tessuto consolidato residenziale, con una capacità edificatoria di 0,40 mq/mq (la cubatura residua dovrà ovviamente considerare quella presente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 73 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: San Giorgio su Legnano Via Pasubio n.11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mapp. 72 e 360, mapp. 362, 75,78, mapp. 501-

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B box singolo a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Pasubio 11 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 195. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 361 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: San Giorgio su Legnano Via Pasubio n.11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.787,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.787,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.787,50
Data della valutazione:	02/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/08/2023 ai nn. 5120 di repertorio, trascritta il 28/09/2023 ai nn. 89585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 09/05/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5469 di repertorio, trascritta il 29/05/2017 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 40976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto notarile pubblico di Vincolo in Trust, stipulata il 17/04/2012 a firma di Dott. Chiodi Daelli Enrico ai nn. 180167/40324 di repertorio, trascritta il 07/05/2012 a Milano 2 ai nn. 31529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

Tale atto notarile pubblico è poi stato revocato dal Tribunale con sentenza del 08/05/2018 n. 805/2018 dichiarando i relativi atti costitutivi inefficaci

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/09/1987 fino al 17/07/2012), con atto stipulato il 30/09/1987 a firma di Dott. Novara Francesco ai nn. 53527 di repertorio, trascritto il 07/10/1987 a Milano 2 ai nn. 50606

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costituzione Trust di Beni Immobili (dal 17/04/2012 fino al 08/05/2018), con atto stipulato il 17/04/2012 a firma di Dott. Chiodi Daelli Enrico ai nn. 180167/40324 di repertorio, trascritto il 07/05/2012 a Milano 2 ai nn. 31528.

A favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà. Successivamente con note a margine n. 12703 del 16/06/2017 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale e n. 13790 del 01/07/2019 di inefficacia totale , il tribunale di Milano in data 08/05/2018 rep. 805 revoca il Trust e lo dichiara inefficace ex art. 2901 c.c nei confronti di Fino 2 Securitisation srl

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. P.E. n. 49/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione edificio da rustico a civile, presentata il 01/05/1959, rilasciata il 24/07/1959 con il n. Prot. 2737 di protocollo, agibilità del 01/02/1961 con il n. 2248/1960 di protocollo

Concessione in Sanatoria - Condono **N. P.E. n. 237/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione autorimessa, presentata il 26/03/1987 con il n. Prot. 2713/87 di protocollo, rilasciata il 02/08/1989.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa esterna

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 - Tessuto consolidato residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 Uf = 0,40 mq/mq Rc = 35% H = 9,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze modeste nelle dimensioni dei locali e nello spessore dei muri; l'altezza dell'autorimessa esterna è di 1.95 mt anziché 2.00 mt come risultante agli atti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Sanatoria edilizia con pagamento oblazione: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per avere l'esatta corrispondenza tra stato dei luoghi (risultante dalla presentazione sanatoria edilizia) e rappresentazione grafica schede catastali occorre ripresentare le schede sia dell'abitazione che dell'autorimessa

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di n. 2 schede catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione ed autorimessa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA PASUBIO 11

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Pasubio 11, della superficie commerciale di **105,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un abitazione che si sviluppa su due livelli: a piano terra la zona giorno

composta da una cucina ed una zona giorno; al piano primo da due camere ed un bagno. Il collegamento tra i due livelli è risolto con un ampio vano scala in muratura di dimens. 4.20 x 3.00 che a piano terra ospita l'ingresso all'unità' mentre a piano primo ospita nel "mezzanino" il bagno. La struttura dell'abitazione è in muratura portante e questo è visibile anche dallo spessore dei setti divisorii che sono di discreta larghezza; i solai sono in laterocemento.

Il piano terra ospita la zona giorno di dimens. 4.00 x 4.45 ed una piccola cucina di dimens. 2.80 x 3.00. Al piano primo una camera molto ampia di dimens. 4.00 x 4.75 ed una cameretta di dimens. 2.90 x 3.00.

Lo stato di manutenzione è discreto anche se le finiture sono "datate"; pavimenti in graniglia e ceramica e battiscopa in legno. Porte in legno, intonaci a civile. Impianto elettrico del tipo sottotraccia BTicino serie Magic.

Impianto termico a gas con caldaia murale collocata in cucina con radiatori in ghisa.

Serramenti in PVC con doppi vetri (questi molto recenti) e tapparelle in PVC (che invece sono datati)

Le facciate sono intonacate a stucco e necessitano di manutenzione.

La copertura ha struttura in legno con lattoneria in lamiera preverniciata.

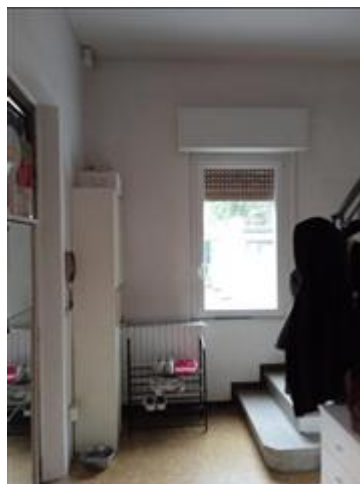
L'immobile è dotato di area cortilizia pertinenziale con ampio giardino. L'area di sedime è di ca. 400 mq (superf. catastale).

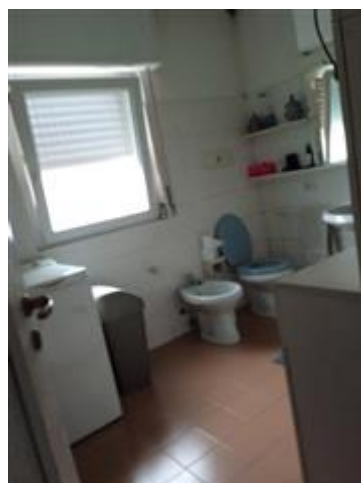
Ricade in zona di PGT B2 - Tessuto consolidato residenziale, con una capacità edificatoria di 0,40 mq/mq (la cubatura residua dovrà ovviamente considerare quella presente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 73 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: San Giorgio su Legnano Via Pasubio n.11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mapp. 72 e 360, mapp. 362, 75,78, mapp. 501-

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





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, Rescaldina, Parabiago, Villa Cortese, Busto Garolfo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

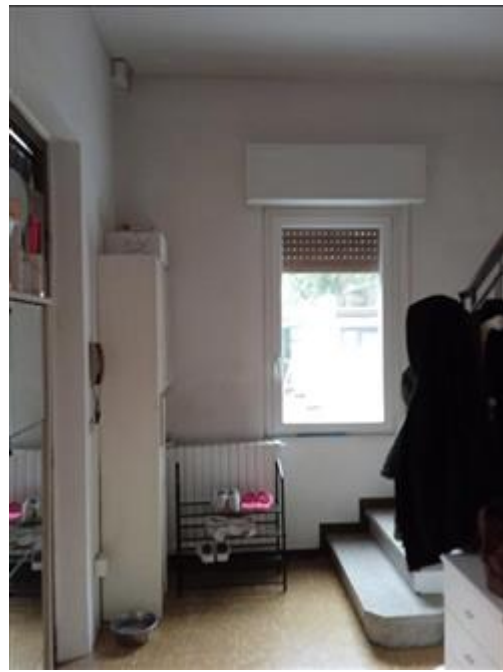
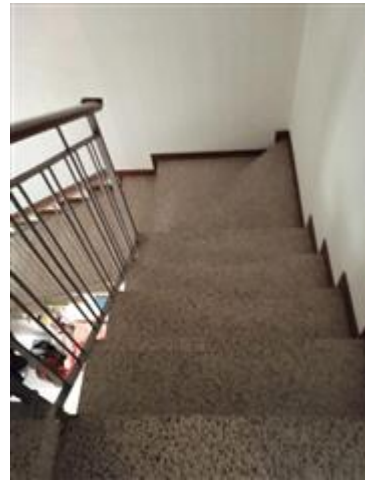
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

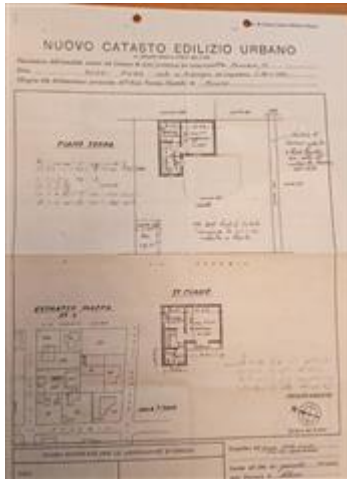


CONSISTENZA:

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
Casa civile abitazione	103,00	x	100 %	=	103,00
Balcone	5,05	x	50 %	=	2,53
Totale:	108,05				105,53



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'area pertinenziale (area esterna pavimentata e a giardino) è stata riflessa implicitamente nel valore a mq che si è attribuito all'abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,53 x 1.500,00 = **158.287,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.287,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.287,50**

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA PASUBIO 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Pasubio 11 per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 195. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 361 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: San Giorgio su Legnano Via Pasubio n.11, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



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, Rescaldina, Parabiago, Villa Cortese, Busto Garolfo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

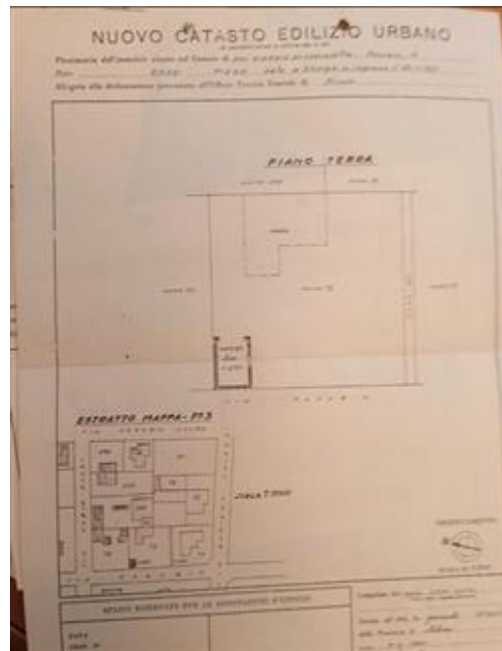
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa ha forma planimetrica rettangolare con lato minore di 2.80 mt e lato maggiore di 5.15 mtl. L'altezza interna è di 1.95 mtl. Ha copertura piana con lattoneria in lamiera preverniciata grigia e gronda a copertura zona accesso in . La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come il battiscopa. Le pareti sono finite a civile ed anche il plafone che ha struttura in laterocemento. L'impianto elettrico basico è del tipo sottotraccia. L'ingresso è costituito da serramento in ferro con specchiature in vetro opalino dotato di porta d'accesso pedonale ad un'anta. Tale serramento si apre verso l'esterno a battente per tutta la larghezza dell'autorimessa. Lo stato di manutenzione è discreto anche se a plafone sono evidenti tracce di infiltrazioni. L'autorimessa venne costruita senza titolo nell'anno 1965 (dichiarato nell'atto di compravendita) senza autorizzazione; successivamente è stato regolarizzato con Domanda di Condonato nell'anno 1987.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

17.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di San Giorgio su Legnano, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	105,53	0,00	158.287,50	158.287,50
B	box singolo	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00
				175.787,50 €	175.787,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.787,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.787,50
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.787,50

data 02/11/2023

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati