

Espropriazioni immobiliari N. 316/2021  
promossa da: LEVITICUS SPV SRL

---



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 316/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

DR. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:

G. I. V. G.

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. GIOVANNI PRAMMA**

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2021

**LOTTO 18****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CASTANO PRIMO Via Acerbi 10-12, della superficie commerciale di **100,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico, terrazzo e balcone.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti esterni con vetro-camera protetti da gelosie ad ante in pvc, riscaldamento con elementi radianti a parete e caldaietta murale esterna (probabilmente da adeguare / mettere a norma ove possibile).

Di pertinenza è un vano cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e interrato, scala C, ha un'altezza interna di mt. 2.70 circa. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 695 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (in base all'elaborato planimetrico NCEU, alla scheda ed alla mappa NCT) (appartamento a piano primo): vano scala comune sub. 4 e altra U.I. sub. 28; altra proprietà mapp. 588-161; altra U.I. sub. 26 e prospetto su cortile comune sub. 1 (vano cantina a piano interrato): sedime sottostante cortile comune sub. 1; altra U.I. sub. 13; corridoio comune sub. 4 per due lati.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale in cui è inserita la porzione in oggetto è insistente sul mapp. 695 Ente Urbano di Ha 00.23.63.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**B** box singolo a CASTANO PRIMO Via Acerbi 10-12, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di box-auto capiente per una autovettura, dotato di porta carraia basculante in lamiera, pavimento in cemento, soffitto in predalles e pareti in blocchi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.45 circa. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 695 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (in base all'elaborato planimetrico NCEU, alla scheda ed alla mappa NCT) (del box-auto): altra U.I. sub. 68; corsello comune sub. 1; altra U.I. sub. 70; altra U.I. sub. 14.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale in cui è inserita la porzione in oggetto è insistente sul mapp. 695 Ente Urbano di Ha 00.23.63.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



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

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | 115,80 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | €. 97.000,00          |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 92.150,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | €. 92.150,00          |
| Data della valutazione:   | 15/04/2022            |

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

Si precisa che al momento del sopralluogo la porzione abitativa è risultata occupata da [REDACTED] (e cio' in forza di Contratto di locazione stipulato il 01.04.2017 tra [REDACTED] [REDACTED] per la durata di anni 4 (automaticamente rinnovabile) con decorrenza dal 01.04.2017 sino al 31.03.2021 per l' importo di Euro 7.200,00 annui.

Per tale circostanza si evidenzia che sussiste Scrittura privata di affitto di ramo d' azienda immobiliare n. 194962 di rep. del 05.12.2016, intercorsa tra [REDACTED] e [REDACTED] che - in base a quanto disposto dal GE in data 15.03.2022 - risulta non opponibile alla procedura ".... *Il Giudice dell' esecuzione .... accerta l' inopponibilità alla procedura del contratto di affitto d' azienda stipulato il 5.12.2016 e dei contratti di locazione stipulati dall' affittuaria (e, quindi, l' occupazione senza titolo delle relative unità immobiliari), e, per l' effetto, dispone la liberazione degli immobili di cui ai lotti da 1 a 16 e da 18 a 21 e 23 (esclusi dunque i Lotti 17 e 22) della relazione del custode del 11.3.2022 ....*"; **ne deriva quindi che il contratto di locazione sopra detto risulti nullo.**

Il vano cantina è risultato occupato da altro soggetto senza titolo (occupante il Lotto 9).

Il box-auto è anch' esso occupato da altro soggetto

La liberazione degli ambienti verrà ovviamente effettuata dalla GIVG.

Sopralluoghi effettuati dallo scrivente: 14.01.2022 - 21.01.2022 - 11.02.2022 - 16.02.2022 - 01.03.2022 - 12.04.2022 - 15.04.2022

**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** attiva, stipulata il 04/04/2005 a firma di dr. Roncoroni Giovanni ai nn. 84657/12253 di repertorio, iscritta il 07/04/2005 a Milano 2 ai nn. 48637/11295, a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a rl, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: Euro 8.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 80.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 136 sub. -, mapp. 160 sub. 1-2-3-4, mapp. 134 sub.-, mapp. 157 sub.-, mapp. 158 sub.-, mapp. 347 sub.-, mapp. 136 di Ha 00.07.65, mapp. 160 di Ha 00.02.00, mapp. 159 di Ha 00.04.10 (particelle queste che hanno poi generato l' attuale mapp. 695) Sussistono poi: \* annotamento n. 185408/28629 del 28.11.2008 per quietanza e conferma; \* annotamento n. 185409/28630 del 28.11.2008 per riduzione di somma (da Euro 4.000.000,00 a Euro 3.782.000,00 per capitale e da Euro 8.000.000,00 ad Euro 7.564.000,00 per ipoteca); \* annotamento n. 185410/28631 del 28.11.2008 per frazionamento in quota (relativo a: U.N. 1 mapp. 695 sub.6 capitale Euro 165.000,00 ipoteca Euro 330.000,00 e mapp. 695 sub. 46; U.N. 2 mapp. 695 sub. 7 capitale Euro 180.000,00 ipoteca Euro 360.000,00 e mapp. 695 sub. 73; U.N. 3 mapp. 695 sub. 8 capitale Euro 160.000,00 ipoteca Euro 320.000,00 e mapp. 695 sub. 53; U.N. 4 mapp. 695 sub. 10 capitale Euro 134.000,00 ipoteca Euro 268.000,00 e mapp. 695 sub. 58; U.N. 5 mapp. 695 sub. 11 capitale Euro 98.000,00 ipoteca Euro 196.000,00 e mapp. 695 sub. 57; U.N. 6 mapp. 695 sub. 12 capitale Euro 92.000,00 ipoteca Euro 184.000,00 e mapp. 695 sub. 74; U.N. 7 mapp. 695 sub. 13 capitale Euro 165.000,00 ipoteca Euro 330.000,00 e mapp. 695 sub. 75; U.N. 8 mapp. 695 sub. 14 capitale Euro 138.000,00 ipoteca Euro 276.000,00 e mapp. 695 sub. 71; U.N. 9 mapp. 695 sub. 15 capitale Euro 183.000,00 ipoteca Euro 360.000,00 e mapp. 695 sub. 66; U.N. 10 mapp. 695 sub. 16 capitale Euro 165.000,00 ipoteca Euro 330.000,00 e mapp. 695 sub. 42; U.N. 11 mapp. 695 sub. 17 capitale Euro 132.000,00 ipoteca Euro 264.000,00 e mapp. 695 sub. 67; U.N. 12 mapp. 695 sub. 18 capitale Euro 134.000,00 ipoteca Euro 268.000,00 e mapp. 695 sub. 68; U.N. 13 mapp. 695 sub. 19 capitale Euro 43.000,00 ipoteca Euro 86.000,00 e mapp. 695 sub. 65; U.N. 14 mapp. 695 sub. 20 capitale Euro 43.000,00 ipoteca Euro 86.000,00 e mapp. 695 sub. 64; U.N. 15 mapp. 695 sub. 21 capitale Euro 165.000,00 ipoteca Euro 330.000,00 e mapp. 695 sub. 40; U.N. 16 mapp. 695 sub. 23 capitale Euro 130.000,00 ipoteca Euro 260.000,00 e mapp. 695 sub. 59; U.N. 17 mapp. 695 sub. 24 capitale Euro 169.000,00 ipoteca Euro 338.000,00 e mapp. 695 sub. 39; U.N. 18 mapp. 695 sub. 25 capitale Euro 173.000,00 ipoteca Euro 346.000,00 e mapp. 695 sub. 41; U.N. 19 mapp. 695 sub. 26 capitale Euro 200.000,00 ipoteca Euro 400.000,00 e mapp. 695 sub. 49; U.N. 20 mapp. 695 sub. 27 capitale Euro 219.000,00 ipoteca Euro 438.000,00 e mapp. 695 sub. 69; U.N. 21 mapp. 695 sub. 28 capitale Euro 148.000,00 ipoteca Euro 296.000,00 e mapp. 695 sub. 70; U.N. 22 mapp. 695 sub. 29 capitale Euro 146.000,00 ipoteca Euro 292.000,00 e mapp. 695 sub. 62; U.N. 23 mapp. 695 sub. 30 capitale Euro 179.000,00 ipoteca Euro 358.000,00 e mapp. 695 sub. 61; U.N. 24 mapp. 695 sub. 31 capitale Euro 175.000,00 ipoteca Euro 350.000,00 e mapp. 695 sub. 60; U.N. 25 mapp. 695 sub. 32 capitale Euro 43.000,00 ipoteca Euro 86.000,00 e mapp. 695 sub. 63; U.N. 26 mapp. 695 sub. 33 capitale Euro 43.000,00 ipoteca Euro 86.000,00 e mapp. 695 sub. 43; U.N. 27 mapp. 695 sub. 38 capitale Euro 160.000,00 ipoteca Euro 320.000,00 e mapp. 695 sub. 52); \* annotamento n. 185411/28632 del 28.11.2008 per restrizione di beni (relativo ai mapp. 695 sub. 1-2-3-4-5-9-22-34-35-36-37-44-45-47-48-50-51-54-55-56-72-76); \* annotamento n. 65640/12800 del 01.06.2009 per restrizione di beni (relativo ai mapp. 695 sub. 32-63); \* annotamento n. 84581/15900 del 08.07.2009 per restrizione di beni (relativo ai mapp. 695 sub. 19-65).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2009 a firma di Tribunale di Milano sez. Legnano ai nn. 1007 di repertorio, iscritta il 12/01/2010 a Milano 2 ai nn. 2182/511, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 257.000,00.

Importo capitale: Euro 244.000,00.

Tale ipoteca colpisce mapp. 695 sub. 6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-21-23-24-25-26-27-28-29-30-31-38-39-40-41-42-46-49-52-53-57-58-59-60-61-62-66-67-68-69-70-71-73-74-75- (oltre ad altre porzioni estranee alla presente procedura). Sussistono poi: \* annotamento n. 89691/12619 del 10.10.2014 per restrizione di beni; \* annotamento n. 102539/14611 del 17.11.2014 per restrizione di beni; \* annotamento n. 34173/5874 del 17.04.2015 per restrizione di beni; \* annotamento n. 45738/7608 del 18.05.2015 per restrizione di beni; \* annotamento n. 51794/8493 del 03.06.2015 per restrizione di beni; \* annotamento n. 46514/7741 del 11.04.2019 per restrizione di beni; \* annotamento n. 46519/7746 del 11.04.2019 per restrizione di beni; \* annotamento n. 53544/8790 del 29.04.2019 per restrizione di beni;



\* annotamento n. 81591/15382 del 27.07.2020 per restrizione di beni; \* annotamento n. 29704/4903 del 05.03.2021 per restrizione di beni; \* annotamento n. 113513/15379 del 28.07.2021 per restrizione di beni.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 14022/6819 di repertorio, iscritta il 11/04/2019 a Milano 2 ai nn. 46924/8352, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: Euro 336.028,28.  
Importo capitale: Euro 168.014,14.  
La presente ipoteca colpisce i mapp. 695 sub. 6-7-8.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/08/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 2800 di repertorio, trascritta il 13/08/2021 a Milano 2 ai nn. 124943/85040, a favore di LEVITICUS SPV SRL, contro [REDACTED]  
Tale pignoramento colpisce i mapp. 6995 sub. 6-46-7-73-8-53-10-58-11-57-12-74-13-75-14-71-15-66-16-42-17-67-18-68-21-40-23-59-24-39-25-41-26-49-27-69-28-70-29-62-30-61-31-60-38-52.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Il complesso condominiale all' interno del quale sono ubicate le porzioni oggetto di procedura è amministrato da:

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito di specifica richiesta circa lo stato contabile condominiale, inoltrata dallo scrivente perito all' amministratore in data 14.01.2022, questi ha così relazionato:

**VEDASI ALLEGATI** (ai quali si rimanda anche per l' indicazione delle spese ordinarie annue di gestione e a tutto quanto eventualmente necessario)

**Si evidenzia che i valori attribuiti alle varie porzioni immobiliari sono al lordo di eventuali spese condominiali insolute.**

\* \* \* \* \*  
\*

**SI PRECISA POI CHE AL PRESENTE ELABORATO PERITALE SONO ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI** (ai quali si dovrà fare esplicito riferimento):

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Elaborato planimetrico raffigurante i vari Lotti
- Documentazione catastale (stralcio di mappa NCT, visure, elaborato tecnico con individuazione subalterni e beni comuni, schede NCEU)
- Documentazione comunale (stralcio di PGT e relativa legenda, istanza comunale per accesso agli atti, pratiche edilizie, ecc.)





- Visure ipotecarie (elenco formalità, note, relazione notarile, ecc.)
- Stato contabile condominiale (richiesta all' amministratore, risposta con vari allegati)
- Contratti di locazione
- Dispositivo del 15.03.2022.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussiste

- **Convenzione Edilizia** n. 88354 del 15.11.2005, a rogito dr. Roncoroni Giovanni, trascritta alla Milano 2 in data 23.11.2005 al n. 174427/88780 stipulata tra il Comune di Castano Primo e [REDACTED] avente oggetto gli originari mapp. 136 sub.-, mapp. 157 sub.-, mapp. 158 sub.-, mapp. 159 sub.-, mapp. 160 sub.-, mapp. 347 sub.-, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori dati, dettagli, ecc.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2010), con atto stipulato il 19/04/2010 a firma di dr. Luigi Ligori ai nn. 189509/14861 di repertorio, trascritto il 27/04/2010 a Milano 2 ai nn. 52199/31479. Con tale atto la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i mapp. 695 sub. 6-46-73-12-74-14-71-15-66-21-40-23-59-24-39-25-41-26-49-27-69-28-70-29-62-30-61-31-60-38-52.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2011), con atto stipulato il 27/04/2011 a firma di dr. Giovanni Roncoroni ai nn. 107913/26244 di repertorio, trascritto il 04/05/2011 a Milano 2 ai nn. 49964/28754.

Con tale atto la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i mapp. 695 sub. 8-10-11-13-16-17-18-42-48 (porzione questa esclusa dalla presente procedura esecutiva) -53-57-58-67-68-75

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di sentenza di usucapione (dal 04/10/1977 fino al 07/09/1988), con atto stipulato il 04/10/1977 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 7412/77 di repertorio, registrato il 24/11/1977 a Ufficio Atti Giudiziari di Milano ai nn. 24735, trascritto il 08/02/1978 a Milano 2 ai nn. 7725/6829. Con tale sentenza a carico di [REDACTED] i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] acquisivano - per usucapione - i mapp. 136 sub.- e mapp. 160 sub. 1-2-3-4.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione società (dal 26/09/1985 fino al 19/04/2001), con atto stipulato il 26/09/1985 a firma di dr. Sergio Bucchini ai nn. 6627/1762 di repertorio, registrato il 30/09/1985 a Ufficio Registro di Magenta ai nn. 837 Mod. 1, trascritto il 12/10/1985 a Milano 2 ai nn. 51270/38498.

Con tale atto [REDACTED] costituiva la società [REDACTED] [REDACTED] con riferimento ai seguenti beni immobili: mapp. 157-158-134-347 (scheda 793 del 24.04.1969).

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di successione testamentaria (dal 07/09/1988 fino al 13/12/1992), con atto stipulato il 07/09/1988, registrato il 16/11/1990 a Ufficio Registro di Magenta ai nn. 70 vol. 387, trascritto il 28/01/1991 a Milano 2 ai nn. 11698/9683.

Con successione in morte di [REDACTED] il sig. [REDACTED] diveniva comproprietario - per la quota indivisa di 1/2 - dei mapp. 136 sub.- e mapp. 160 sub. 1-2-3-4.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di successione testamentaria (dal 13/12/1992 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 13/12/1992, registrato il 09/05/1994 a Ufficio Registro di Magenta ai nn. 19 vol. 420, trascritto il 24/05/1994 a Milano 2 ai nn. 45629/27752.

Con successione in morte di [REDACTED] i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] divenivano



comproprietari - per la quota complessiva indivisa di 1/2 - dei mapp. 136 sub.- e mapp. 160 sub. 1-2-3-4.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede sociale (dal 19/04/2001 fino al 29/09/2003), con atto stipulato il 19/04/2001 a firma di dr. Emanuele Caroselli ai nn. 28296 di repertorio, trascritto il 11/05/2001 a Milano 2 ai nn. 47106/30959.

Con tale atto la [REDACTED] trasferiva la propria sede in [REDACTED] gli immobili indicati risultavano essere i mapp. 134 sub.-, mapp. 157 sub.-, mapp. 158 sub.- e mapp. 347 sub.-.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione società (dal 19/04/2001 fino al 19/04/2001), con atto stipulato il 19/04/2001 a firma di dr. Emanuele Caroselli ai nn. 28296 di repertorio, trascritto il 11/05/2001 a Milano 2 ai nn. 47105/30958.

Con tale atto le [REDACTED] divenivano [REDACTED] gli immobili indicati risultavano essere i mapp. 134 sub.-, mapp. 157 sub.-, mapp. 158 sub.- e mapp. 347 sub.-.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2003 fino al 04/04/2005), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di dr. Giuseppe Parazzini ai nn. 56247 di repertorio, trascritto il 02/10/2003 a Milano 2 ai nn. 142744/86503.

Con tale atto le [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] i mapp. 134 sub.-, mapp. 157 sub.-, mapp. 158 sub.- e mapp. 347 sub.-.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 04/04/2005), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di dr. Germano Zinni ai nn. 75918/9488 di repertorio, trascritto il 19/01/2004 a Milano 2 ai nn. 5865/3422.

Con tale atto [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] i mapp. 136 sub.-, mapp. 160 sub.1-2-3-4, mapp. 136 di Ha 00.07.65, mapp. 160 di Ha 00.02.00

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2005 fino al 19/04/2010), con atto stipulato il 04/04/2005 a firma di dr. Giovanni Roncoroni ai nn. 84656 di repertorio, trascritto il 07/04/2005 a Milano 2 ai nn. 48636/25100.

Con tale atto la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i mapp. 136 sub.-, mapp. 160 sub.1-2-3-4, mapp. 134 sub.-, mapp. 157 sub.-, mapp. 158 sub.-, mapp. 347 sub.-, mapp. 136 di Ha 00.07.65, mapp. 160 di Ha 00.02.00, e mapp. 159 di Ha 00.04.10 (particelle queste che poi generavano anche le porzioni oggi oggetto della presente procedura esecutiva)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **7619/2005**, intestata a [REDACTED] per lavori di attuazione piano di recupero di iniziativa privata n. 9/10, presentata il 01/07/2005 con il n. 10901 di prot. di protocollo, rilasciata il 02/02/2006

Denuncia di Inizio Attività N. **1188/2006**, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione edificio "A" nel PdR 10, presentata il 30/03/2006 con il n. 6476 di prot. di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **1579/2008**, intestata a [REDACTED] per lavori di varianti non sostanziali consistenti in ridistribuzioni interne, leggeri spostamenti delle aperture, modesto incremento della snr al piano cantinato, aggiustamento delle falde di copertura, in adiacenza alle altre





proprietà, presentata il 20/11/2008 con il n. 20457 di prot. di protocollo, agibilità del 04/01/2010 con il n. 417 di prot. del 13.01.2010 di protocollo

Autorizzazione Paesistica N. 59/2008, intestata a [REDACTED] rilasciata il 23/09/2008

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di antica formazione (NAF) - Ambito del tessuto urbano consolidato di valore storico architettonico. Per maggiori dettagli, conferme, ecc. si rimanda agli strumenti urbanistici comunali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: (appartamento) leggera diversità nelle quote interne indicate progettualmente rispetto all' effettiva ubicazione dei divisori murari. (cantina e box-auto) sussiste una non completa corretta corrispondenza con quanto raffigurato progettualmente rispetto all' effettivo, ivi compresa l' altezza da progetto che risulta indicata leggermente superiore rispetto a quella in essere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia (in alternativa - qualora percorribile - si potrà verificare quanto previsto dall' art. 34 bis del DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- presunta oblazione comunale : €2.000,00

Si precisa che la cifra indicata è da ritenersi assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di effettiva predisposizione sanatoria edilizia ed eventuali adeguamenti sarà possibile verificare l' effettiva fattibilità, gli oneri / costi, e quant' altro necessario. Dalla stessa - inoltre - sono escluse le competenze professionali In relazione all' edificio denominato nei progetti "Corpo A" prospettante la Via Acerbi, si precisa che da un raffronto tra quanto indicato nelle tavole progettuali e quanto invece rilevato in loco emergerebbe una leggera discrepanza in relazione all' altezza verso tale arteria, ove la stessa risulterebbe nella realtà leggermente superiore. L' eventuale regolarizzazione si reputa andrà nel caso perseguita a livello condominiale e per il cui contesto non risulta ad oggi possibile quantificare eventuali oneri e costi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ACERBI 10-12

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a CASTANO PRIMO Via Acerbi 10-12, della superficie commerciale di **100,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico, terrazzo e balcone.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti esterni con vetro-camera protetti da gelosie ad ante in pvc, riscaldamento con elementi radianti a parete e caldaietta murale esterna (probabilmente da adeguare / mettere a norma ove possibile).

Di pertinenza è un vano cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e interrato, scala C, ha un'altezza interna di mt. 2.70 circa. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 695 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (in base all' elaborato planimetrico NCEU, alla scheda ed alla mappa NCT) (appartamento a piano primo): vano scala comune sub. 4 e altra U.I. sub. 28; altra proprietà mapp. 588-161; altra U.I. sub. 26 e prospetto su cortile comune sub. 1 (vano cantina a piano interrato): sedime sottostante cortile comune sub. 1; altra U.I. sub. 13; corridoio comune sub. 4 per due lati.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale in cui è inserita la porzione in oggetto è insistente sul mapp. 695 Ente Urbano di Ha 00.23.63.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione        | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento       | 92,00         | x | 100 %  | = | 92,00         |
| balcone e terrazzo | 26,00         | x | 30 %   | = | 7,80          |
| cantina            | 4,00          | x | 25 %   | = | 1,00          |
| <b>Totale:</b>     | <b>122,00</b> |   |        |   | <b>100,80</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore a corpo:  | <b>90.000,00</b>    |
| RIEPILOGO VALORI CORPO:  |                     |
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 90.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 90.000,00</b> |

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ACERBI 10-12

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CASTANO PRIMO Via Acerbi 10-12, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di box-auto capiente per una autovettura, dotato di porta carraia basculante in lamiera, pavimento in cemento, soffitto in predalles e pareti in blocchi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.45 circa. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 695 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: (in base all'elaborato planimetrico NCEU, alla scheda ed alla mappa NCT) (del box-auto): altra U.I. sub. 68; corsello comune sub. 1; altra U.I. sub. 70; altra U.I. sub. 14.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale in cui è inserita la porzione in oggetto è insistente sul mapp. 695 Ente Urbano di Ha 00.23.63.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box-auto       | 15,00        | x | 100 %  | = | 15,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>15,00</b> |   |        |   | <b>15,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore a corpo: **9.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) livello di piano
- f) vetustà
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Milano, ecc.

## 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 | 100,80      | 0,00            | 90.000,00     | 90.000,00      |
| B  | box singolo  | 15,00       | 0,00            | 9.000,00      | 9.000,00       |



Espropriazioni immobiliari N. 316/2021  
promossa da: LEVITICUS SPV SRL

|   | 99.000,00 € | 99.000,00 €         |
|---|-------------|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):  |             | <b>€. 2.000,00</b>  |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   |             | <b>€. 97.000,00</b> |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>   |             |                     |
| Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):   |             | <b>€. 4.850,00</b>  |
| <b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  |             | <b>€. 92.150,00</b> |
| 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): |             | <b>€. 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  |             | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   |             | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   |             | <b>€. 92.150,00</b> |

