



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

409/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, PROC. DI CATTLEYA
MORTGAGE FINANCE S.R.L.

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I
con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A
telefono: 0331504063
fax: 0331504063
email: cirobenvenuti@libero.it
PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
409/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITTORE OLONA via Roma 20, della superficie commerciale di **90,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento a piano secondo con porzione di solaio a piano sesto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 6, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 332 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 20, piano: Piano 2-6, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord in senso orario. - abitazione: AUI, affaccio su cortile comune mapp.326, vano scala comune, AUI, affaccio su via Roma. - locale a piano sesto sottotetto: AUI, affaccio su cortile comune mapp.326, AUI, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B box singolo a SAN VITTORE OLONA via Roma 20, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Box singolo a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 20 , piano: Piano T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Coerenze: Da nord in senso orario: AUI, AUI, AUI, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.638,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 107.006,10



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 107.006,10

Data della valutazione: 09/05/2024

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: *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 27/09/2011 a firma di Notaio CIRILLO ORESTE ai nn. 25853/18363 di repertorio, iscritta il 30/09/2011 a MILANO 2 ai nn. 112557/24028, a favore di BARCLAYS BANK PLC, contro [REDACTED] derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 195.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di San Vittore Olona, Catasto Fabbricati, Fg.2, mapp.331, sub.10; mapp.332 sub.14.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7251 di repertorio, trascritta il 15/12/2023 a MILANO 2 ai nn. 169589/119060, a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., contro [REDACTED] derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune di San Vittore Olona, Catasto Fabbricati, Fg.2, mapp.331, sub.10; mapp.332 sub.14..

[REDACTED]



[REDACTED]

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:	€. 1.743,25
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.987,91
Millesimi condominiali:	26,066

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il precedente proprietario sig. [REDACTED]

[REDACTED]

In data 05.12.2023 n.7251 risulta verbale pignoramento immobili dal Tribunale di Busto Arsizio trascritto in data 15.12.2023 n.169589/119060 a favore Cattleya Mortgage Finance Srl contro [REDACTED] per U.I. Comune di San Vittore Olona CF Fg.2 mapp.332.sub.14 A3 e mapp.331 sub.10 C6. Alla Sezione D della visura ipotecaria (All.4f) si rileva: [REDACTED]

[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Successione in morte [REDACTED], con atto stipulato il 28/02/2017 ai nn. 182/9990/17 di repertorio, trascritto il 19/04/2017 a Milano 2 ai nn. 46223/30003.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Vittore Olona, Catasto Fabbricati, Fg.2, mapp.331, sub.10; mapp.332 sub.14..

[REDACTED]



[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione diritti reali a titolo gratuito (dal 11/11/2009 fino al 27/09/2011), con atto stipulato il 11/11/2009 a firma di Notaio P. Sormani ai nn. 372326/81206 di repertorio, trascritto il 25/11/2009 ai nn. 157598/98854.

Il titolo è riferito solamente a Comune San Vittore Olona CF Fg.2 mapp.331 sub.10.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 27/09/2011 fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 27/09/2011 a firma di Dott. O. Cirillo ai nn. 25852/18362 di repertorio, trascritto il 30/09/2011 a Milano 2 ai nn. 112555/68633.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Vittore Olona, Catasto Fabbricati, Fg.2, mapp.332, sub.14..

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 27/09/2011 fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 27/09/2011 a firma di Dott. O. Cirillo ai nn. 25852/18362 di repertorio, trascritto il 30/09/2011 a Milano 2 ai nn. 112556/68634.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Vittore Olona. Catasto Fabbricati Fg.2, mapp.331, sub.10..

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle pratiche edilizie visionate presso Ufficio Tecnico Comunale, non risultano elaborati grafici relativi al vano al piano sottotetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta Edilizio N. 50/1964, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione abitazione e



negozi, presentata il 02/07/1963 con il n. 50/1964 di protocollo, rilasciata il 24/09/1963, agibilità del 02/09/1965.

Il titolo edificatorio e l'abitabilità risultano rilasciati ai sensi del Allegato n.05c3. Tuttavia non è stato possibile prenderne visione in sede di accesso agli atti presso UTC Comunale. Per tale motivo è stata richiesta ufficialmente copia del certificato di abitabilità al Comune di San Vittore Olona con PEC in data 29 04 2024 (All.05b3).

Richiesta autorizzazione N. 4847 e 5344, intestata a [REDACTED], per lavori di Allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 10/10/1967 con il n. 4847 di protocollo, rilasciata il 20/11/1967 con il n. Prot.5344 di protocollo

Asseverazione ai sensi art.26 L. 47 del 1985 per opere interne N. 196/88, intestata a [REDACTED], presentata il 09/12/1988 con il n. Prot.9526; n.PE:196/88 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Vittore Olona, Catasto Fabbricati, Fg.2, mapp.332.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.3 del 21.03.2019, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA Piano delle Regole art.18.. Il titolo è riferito solamente al Comune di San Vittore Olona, Catasto Fabbricati, Fg.2, mapp.331, sub.10. Mapp.332 sub14.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA ROMA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA via Roma 20, della superficie commerciale di **90,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento a piano secondo con porzione di solaio a piano sesto sottotetto.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 6, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 332 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 20, piano: Piano 2-6, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. - abitazione: AUI, affaccio su cortile comune mapp.326, vano scala comune, AUI, affaccio su via Roma. - locale a piano sesto sottotetto: AUI, affaccio su cortile comune mapp.326, AUI, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

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, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km
autostrada distante 3 km
ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziali sito a P2 con accesso tramite vanos cala comune direttamente da pubblica viabilità. Consistenza: ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, n.1 bango, n.1 ripostiglio, n.2 balconi.

Porzione solaio a piano sesto sottotetto: vano unico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in legno, vetro singolo



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica



Degli Impianti:



termico: centralizzato con alimentazione in al di sotto della media 
metano i diffusori sono in radiatori
ascensore: nella media 
condizionamento: Non si hanno notizie relative al 
funzionamento.
citofonico: 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
abitazione	86,50	x	100 %	=	86,50
porzione sottotetto	2,50	x	25 %	=	0,63
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	99,00				90,13

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: siti internet agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Unione 3 San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 1.377,50 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona semicentrale



Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,12	x	1.150,00	=	103.638,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.638,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.638,00
---	----------------------

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA ROMA 20

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN VITTORE OLONA via Roma 20, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Box singolo a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 331 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq,



rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 20 , piano: Piano T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Coerenze: Da nord in senso orario: AUI, AUI, AUI, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

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, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km

autostrada distante 3 km

ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo a piano terra.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in Metallo



Degli Impianti:

elettrico:



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
Box	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: box

Indirizzo: via C. Cantù

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 10.750,00 pari a 826,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 10.212,50 pari a 785,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Milano

Descrizione: box

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 13.300,00 pari a 886,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate

Descrizione: box

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 11.400,00 pari a 760,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Milano

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	90,12	0,00	103.638,00	103.638,00
B	box singolo	11,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				112.638,00 €	112.638,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.638,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 5.631,90

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 107.006,10

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 **€. 107.006,10**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/05/2024

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti

