



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 559/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dottorssa Elisa Tosi

CUSTODE:

I.G.V. Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**OSCAR BOSCHIROLI**

CF:BSCSCR64H20D869V

con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE ,1

telefono: 00390331217401

email: architetto.boschirol@gmail.com

PEC: oscar.boschirol@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 559/2018

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a DAIRAGO via Martiri Dairaghesi della libertà 1, della superficie commerciale di **112,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo medio inserito in un condominio di 3 appartamenti alto due piani fuori terra e si sviluppa su due piani al piano terra l'abitazione e al piano semi interrato la cantina con bagno e il box (vedi corpo B).

L'accesso all'appartamento avviene dalla via pubblica da cui si accede al vano scala comune che disimpegna gli appartamenti.

I pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno e il riscaldamento è a pavimento con caldaia centralizzata e contatore per ogni singolo appartamento.

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2008, e, ad oggi in stato di buon mantenimento.

L'edificio è posto in zona periferica al centro urbano in un contesto residenziale poco lontano dal condominio si trovano capannoni industriali/artigianali.

Il fabbricato ha le facciate con intonaco giallo con elementi oscuranti a battente in legno tinto noce.

L'appartamento consiste in un trilocale composto da soggiorno/cucina, 2 camere e bagno al piano terra e cantina con bagno e box doppio al piano semi interrato

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato buono di finiture che sono rimaste come in origine con materiali di buona qualità.

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 270 cm. per i locali abitabili mentre la cantina e il box ha un'altezza di 240 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 270 - 240. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 679 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Martiri Dairaghesi della libertà - snc, piano: T - S1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord : vano scala comune ; est : altra proprietà; sud : via pubblica ; est via pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**B** box doppio a DAIRAGO via Martiri Dairaghesi della libertà 1, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il box è posto in corpo inserito nel fabbricato residenziale al piano interrato e collegato alla abitazione pertinenziale.

L'unità immobiliare ha una pavimentazione in battuto di cemento/cementina, impianto elettrico per punto luce e prese elettriche e basculante in lamiera con un'altezza interna di 240 cm.

coerenze : a nord - centrale termica, est - corsello comune, sud - stessa proprietà e ovest - stessa proprietà (abitazione)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 679 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: via Martiri Dairaghesi della libertà, snc, piano: S 1,



intestato a [REDACTED] derivante da variazione del  
09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord: altra proprietà; est : corsello comune ; sud: altra proprietà; ovest: altra  
proprietà

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:	140,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.000,00
Data della valutazione:	28/06/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

c'è un contratto di comodato d'uso gratuito firmato il 31 ottobre 2017 della durata di 4 anni, registrato all'agenzia delle entrate a Legnano il 31/10/2017 al n. 2337 serie 3 , il contratto scade il 01/11/2021 (decorrenza del 01/11/2017). L'atto di pignoramento è del 16/10/2018 e notificato il 29/10/2018 al Sig. [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ANNOTAMENTO N.122078/21481 del 25/10/2011 nascente da atto di frazionamento in quota in [REDACTED] del 18/10/2011 rep.n.67793/20838

Unità negoziale n.8:

-abitazione di tipo economico in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.31 capitale euro 60.000,00 ipoteca euro 120.000,00

Unità negoziale n.9:

-abitazione di tipo economico in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.27 capitale euro 50.000,00 ipoteca euro 100.000,00

Unità negoziale n.11

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.25 capitale euro 75.000,00 ipoteca euro 150.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.37

Unità negoziale n.13:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.7 capitale euro 70.000,00 ipoteca euro 140.000,00



-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.18

Unità negoziale n.15:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.4 capitale euro 200.000,00 ipoteca euro 400.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.6

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.684

Unità negoziale n.17:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.3 capitale euro 80.000,00 ipoteca euro 160.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.7

Unità negoziale n.19:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.24 capitale euro 70.000,00 ipoteca euro 140.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.38

Unità negoziale n.22:

-fabbricato in corso di costruzione in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.680 capitale euro 135.000,00 ipoteca euro 270.000,00

ANNOTAMENTO N.58497/8917 del 08/06/2012 nascente da atto di frazionamento in quota in Notar Gavosto Franco del 30/05/2012 rep.n.68571/21486

Unità negoziale n.8:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.31 capitale euro 60.000,00 ipoteca euro 120.000,00

Unità negoziale n.9:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.27 capitale euro 50.000,00 ipoteca euro 100.000,00

Unità negoziale n.11:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.25 capitale euro 75.000,00 ipoteca euro 150.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.37

Unità negoziale n.13:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.7 capitale euro 70.000,00 ipoteca euro 140.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.678 sub.18

Unità negoziale n.15:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.4 capitale euro 200.000,00 ipoteca euro 400.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.6

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.684

Unità negoziale n.17:

-abitazione di tipo economico in Dairago(MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.3 capitale euro 80.000,00 ipoteca euro 160.000,00

-rimessa o autorimessa in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.679 sub.7

Unità negoziale n.19:

-fabbricato in corso di costruzione in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.680 capitale euro 70.000,00 ipoteca euro 140.000,00



Unità negoziale n.22:

-fabbricato in corso di costruzione in Dairago (MI) via Don Paolo Crespi fg.5 part.680 capitale euro 135.000,00 ipoteca euro 270.000,00

La Banca e la parte finanziata hanno dichiarato di rettificare l'atto in data 18 ottobre 2011 n. 67793/20838 di repertorio ia rogito Notaio Franco Gravosto in Magenta, ivi registrato il 25 ottobre 2011 al n. 3194 serie 1t ed annotato a Milano 2 in data 25 ottobre 2011 ai numeri 122077/21480 (erogazione a saldo), 122078/21481 (frazionamento) e 122079/21482 (svincolo, ed in particolare rettificato l'abbinamento tra la quota frazionata di mutuo n.19, dell'originario capitale di euro 70.000,00 e la porzione di fabbricato che garantisce ipotecariamente tale quota per la somma di euro 140.000,00, porzione erroneamente indicata nell'appartamento e nel box autorimessa del citato complesso immobiliare distinti nel catasto fabbricati del comune di Dairago al foglio 5, mappale 678 subalterni 24 e 38 anzichè nella villetta distinta nel catasto fabbricati al foglio 5 mappale 680

TRASCRIZIONE N. 148849/97670 del 26/11/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 19/10/2018 Numero di repertorio 7874- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA)

A favore di BPM s.p.a. con sede in Milano

Contro [REDACTED]

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2007 a firma di notaio Gavosto Franco ai nn. 62151/16283 di repertorio, registrata il 20/03/2007 a Magenta ai nn. IT n.680, iscritta il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 42825/10118, a favore di Banca popolare di Milano , contro [REDACTED] derivante da atto di concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/10/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7874 di repertorio, trascritta il 26/11/2018 a Milano 2 ai nn. 97670/148849, a favore di BPM spa con sede Milano , contro [REDACTED] derivante da Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a alle u.i. oggetto di esecuzione immobiliare

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:

€. 1.300,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 1.050,00
Millesimi condominiali:	297,442

Ulteriori avvertenze:

nelle spese sono incluse le spese del riscaldamento che è centralizzato con conta calore per ogni singolo appartamento

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] i terreni su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita in Notar [REDACTED] del 19/03/2007 rep.n.62150/16282 trascritto il 21/03/2007 in parte (part.660, originaria delle part.679, 680 e 684 e part.661 originaria delle part. 678) al nn.42819/22886 da potere di [REDACTED], Arconate (MI) 28/11/1939 codice fiscale [REDACTED] (per 1/2) e [REDACTED] Busto Arsizio (VA) 22/08/1958 codice fiscale [REDACTED] (per 1/2); in parte (part. 669 originaria delle part. 679, 680 e 684) al nn. 42820/22887 da parte di [REDACTED] Arconate(MI)09/06/1942 codice fiscale [REDACTED] in parte (part. 663 originaria della part. 678) ai nn.42821/22888 da potere di [REDACTED] Busto Garolfo (MI) 12/09/1951 codice fiscale [REDACTED] (PER 1/4), [REDACTED] Legnano (MI) 07/06/1960 codice fiscale [REDACTED] (per 1/4), [REDACTED] Dairago (MI) 04/05/1958 codice fiscale [REDACTED] (PER 1/4) e [REDACTED] Dairago(MI) 01/10/1966 codice fiscale [REDACTED] (per 1/4); in parte; (part. 666 originaria della part.678) ai nn.42822/22889 da potere di [REDACTED], Arconate (MI) 04/07/1946 codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] (MI) 21/11/1943 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] Dairago(MI)20/01/1954 codice fiscale [REDACTED] (per la quota di 1/3 indiviso ciascuno).

\*Alla Sig.ra [REDACTED] la metà indivisa dei terreni (fg.5 part. 660 e 661) era pervenuta in parte(1/4) in virtù della successione legittima alla madre [REDACTED] che era nata a Arconate (MI) il 22/10/1932 e deceduta il 26/05/1993 codice fiscale [REDACTED] giusta denuncia n.4 vol.436 dek 06/03/2000 trascritta il 03/04/2000 ai nn. 30388/20565e successiva denuncia integrativa n.902 vol.2006 ufficio del registro di Busto Arsizio (VA) del 14/12/2006 trascritta il 05/09/2007 ai nn. 137103/73372ed in parte (1/4) in virtù della successione legittima al padre [REDACTED] che era nato a Busto Arsizio (VA) il 20/08/1932 codice fiscale [REDACTED] deceduto il 01/07 2000 giusta n.45 vol. 499 del 22/12/2000 ufficio del registro di Busto Arsizio (VA) trascritta il 05/09/2001 ai nn. 94129/60286 e successiva denuncia n.903 vol.2006 del 14/12/2006 ufficio del registro di Busto Arsizio (VA) , trascritta il 05/09/2007 ai nn. 137104/73373.

N:B::risultano trascritte in data 21/03/2007 ai nn.42823/22890 accettazione tacita di eredità nascente da atto di comproprietà in Notar [REDACTED] del 19/03/2007 rep. 62150/16282 in morte del Sig. [REDACTED] ed in data 29/09/2011 ai nn. 111790/68211 accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita in Notar [REDACTED] del 19/03/2007 rep. n.62150/16282 in morte di [REDACTED]

\*Alle sig.re [REDACTED] il terreno era pervenuto in morte del padre [REDACTED] che era nato ad Arconate (MI) il 20/11/1906 codice fiscale [REDACTED] e deceduto il 19/06/1990 ai nn.45742/32917devoluta in virtù di testamento olografo ricevuto da Notaio Leo Barbara in data 04/07/1988 rep. n19644/1516 registrato a Busto Arsizio il 06/07/1988 al n.777 mod. trascritto il 15/07/1988 al nn.56491/40838e successivo atto di adesione , acquiescenza a testamento ed accettazione pura e semplice dell'eredità autenticato dal Notaio Leo Barbara in data 21/10/1988 al n.20953 di repertorio registrato a Busto Arsizio il 09/11/1988 al n. 928 mod 2° trascritto il 21/11/1988 ai nn.86900/61369.

\*Alla sig.ra [REDACTED] la part.463 originaria della part.669 era pervenuta in morte dei [REDACTED] che era nata ad Arconate (MI) il 04/03/1911 codice fiscale [REDACTED] deceduta il 07/05/2003 giusta denuncia n.73 vol. 536 del 14/12/2006 ufficio di registro di Magenta (MI) trascritta



il 06/11/2008 ai nn. 169396/109458 devoluta in virtù di testamento Notaio Novara Aldo rep. n. 61768 del 03/07 2003 registrato a Legnano il 09/07/2003 al n.1857.

N.B.: risulta trascritto in data 21/03/2007 ai nn.42824/22891 accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita in Notar [REDACTED] del 19/03/2007 rep.n. 62150/16282.

\*Alla sig.ra [REDACTED] il terreno era pervenuto in morte del coniuge [REDACTED] che era nato ad Arconate il 20/11/1906 codice fiscale [REDACTED] e deceduto a Dairago il 19/04/1988 giusta denuncia n.12 vol.375 ufficio del registro di Magenta trascritta il 04/06/1990 ai nn.45742/32917 devoluta in virtù di testamento olografo e successivo atto di adesione, acquiescenza a testamento ed accettazione pura e semplice all'eredità autenticato dal Notaio Leo Barbara in data 21/10/1988 al n.20953 di repertorio registrato a Busto Arsizio il 09/11/1988 al n.928 mod.2° trascritto il 21/11/1988 ai nn.86900/61369.

\*alle sig.re [REDACTED], la metà della part.257 originaria dalla part. 468 a sua volta originaria della part.663 era pervenuta in virtù della successione legittima alla madre [REDACTED] che era nata a Arconate (MI) il 06/12/1923 e deceduta in Busto Garolfo il 24/08/1976 giusta denuncia n.37 vol.141 ufficio del registro di Legnano trascritta il 17/05/1977 ai nn.22096/18374.

N.B.: in data 22/01/2019 ai nn.7007/4646 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

\*Ai sigg. [REDACTED] la metà indivisa della part.468 originaria della part.663 era pervenuta in virtù della successione legittima alla madre [REDACTED] che era nata a Arconate (MI) il 13/08/1930 codice fiscale [REDACTED] deceduta il 04/09/1996 giusta denuncia n.36 vol.451 del 03/03/1997 ufficio del registro di Magenta (MI) trascritta il 05/02/1998 ai nn.7543/5655.

N.B.: risulta trascritta in data 29/09/2011 ai nn.111791/68212 accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita in Notar [REDACTED] del 19/03/2007 rep n.62150/16282.

\*Ai sigg. [REDACTED] il terreno distinto al catasto con la part.473 originaria della part.666 era pervenuto in morte di [REDACTED] deceduto in Arconate il 23/04/1956 (di cui non si riscontra la trascrizione della denuncia di successione) e successivo atto di divisione mediante scrittura privata el 14/01/1961 in Notar Visentini Nerio rep. n.24146 trascritto il 06/02/1961 ai nn.5840/4774.

N.B.: in data 22/01/2019 a nn.7008/4647 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

N.B.: risulta trascritta in data 28/03/2007 ai nn.47351/25355 atto di convenzione edilizia in Notar [REDACTED] del 19/03/2007 rep.n.62153 con il comune di Dairago.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2007), con atto stipulato il 19/03/2007 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 62150/16282 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 42819/22886.

Il titolo è riferito solamente a u.i oggetto della procedura esecutiva

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. PdC n. 56/2007 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di villa unifamiliare, rilasciata il 17/12/2007, agibilità del 24/08/2011 con il n. 6612 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a all'immobile oggetto della procedura

DIA N. **DIA del 29/10/08**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al PdC n.56/07, presentata il 29/10/2008 con il n. 7361 di protocollo, agibilità del 24/08/2011 con il n. 6612 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile oggetto della procedura

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona piano di lottizzazione

[REDACTED] Il titolo è riferito solamente al immobile oggetto di procedura

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione relativa alla procedura

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Esiste l'agibilità dell'immobile

BENI IN DAIRAGO VIA MARTIRI DAIRAGHESI DELLA LIBERTÀ 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DAIRAGO via Martiri Dairaghesi della libertà 1, della superficie commerciale di **112,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo medio inserito in un condominio di 3 appartamenti alto due piani fuori terra e si sviluppa su due piani al piano terra l'abitazione e al piano





semi interrato la cantina con bagno e il box (vedi corpo B).

L'accesso all'appartamento avviene dalla via pubblica da cui si accede al vano scala comune che disimpegna gli appartamenti.

I pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno e il riscaldamento è a pavimento con caldaia centralizzata e contacalore per ogni singolo appartamento.

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2008, e, ad oggi in stato di buon mantenimento.

L'edificio è posto in zona periferica al centro urbano in un contesto residenziale poco lontano dal condominio si trovano capannoni industriali/artigianali.

Il fabbricato ha le facciate con intonaco giallo con elementi oscuranti a battente in legno tinto noce.

L'appartamento consiste in un trilocale composto da soggiorno/cucina, 2 camere e bagno al piano terra e cantina con bagno e box doppio al piano semi interrato.

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato buono di finiture che sono rimaste come in origine con materiali di buona qualità.

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 270 cm. per i locali abitabili mentre la cantina e il box ha un'altezza di 240 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 270 - 240. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 679 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Martiri Dairaghesi della libertà - snc, piano: T - S1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord : vano scala comune ; est : altra proprietà; sud : via pubblica ; est via pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali limitrofi.

#### SERVIZI

asilo nido	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
verde attrezzato	buono	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10km	al di sopra della media	
autostrada distante 10km	buono	
superstrada distante 3km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:






livello di piano:	buono	
-------------------	-------	--







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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura automatica	buono	
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno con doppio vetro	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> ante realizzate in legno	buono	

## Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> video conformità: c'è conformità	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: c'è conformità	buono	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: c'è conformità	buono	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: c'è conformità	buono	

## 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	102,00	x	100 %	=	102,00
balconi	4,50	x	30 %	=	1,35
giardino privato	93,00	x	10 %	=	9,30
<b>Totale:</b>	<b>199,50</b>				<b>112,65</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed



altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 170.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 170.000,00**

BENI IN DAIRAGO VIA MARTIRI DAIRAGHESI DELLA LIBERTÀ 1

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a DAIRAGO via Martiri Dairaghesi della libertà 1, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il box è posto in corpo inserito nel fabbricato residenziale al piano interrato e collegato alla abitazione pertinenziale.

L'unità immobiliare ha una pavimentazione in battuto di cemento/cemanica, impianto elettrico per punto luce e prese elettriche e basculante in lamiera con un'altezza interna di 240 cm.

coerenze: a nord - centrale termica, est - corsello comune, sud - stessa proprietà e ovest - stessa proprietà (abitazione)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 679 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: via Martiri Dairaghesi della libertà, snc, piano: S 1, intestato a [REDACTED] con sede in Cuggiono (MI), derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord: altra proprietà; est: corsello comune; sud: altra proprietà; ovest: altra proprietà

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è limitato (zona



traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali limitrofi.

## SERVIZI

asilo nido

buono 

farmacie

buono 

negozi al dettaglio

buono 

scuola elementare

buono 

scuola media inferiore

buono 

verde attrezzato

buono 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10km

al di sopra della media 

autostrada distante 10km

buono 

superstrada distante 3km

buono 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

## 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
autorimessa doppia	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed



altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>15.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 15.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 15.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Dairago, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: interviste sul luogo

#### 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	112,65	0,00	170.000,00	170.000,00
B	box doppio	28,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>185.000,00 €</b>	<b>185.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

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: **€. 185.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 37.000,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.000,00**

