Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

559/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dottoressa Elisa Tosi

CUSTODE:

I.G.V. Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

OSCAR BOSCHIROLI

CF:BSCSCR64H20D869V
con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE ,1
telefono: 00390331217401
email: architetto.boschiroli@gmail.com
PEC: oscar.boschiroli@archiworldpec.it

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 559/2018

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a DAIRAGO via Don Paolo Crespi 9, della superficie commerciale di **103,50** 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 complesso composto da due palazzine per un totale di 18 u.i alte tre piani fuori terra, l'u.i. si sviluppa su due piani al piano primo e secondo dove si trovano rispettivamente soggiorno cucina e bagno mente sopra tre locali sgombero

L'accesso all'appartamento avviene dalla via pubblica via Don Paolo Crespi che poi attraverso il vano scala comune si accede all'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'unità immobiliare è al rustico mancano le finiture interne.

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 270 cm. per i locali abitabili mentre per il sottotetto è circa 240 cm

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno A, scala A, ha un'altezza interna di 270 - 240 circa.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 678 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 95 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via Don Paolo Crespi , piano: 1-2, intestato a [redacted] derivante da variazione del 9/11/2015 per inserimento dei dati di superficie
  Coerenze: nord: vano scala comune , est:vano scala comune , sub.28 e 30 , 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:	**103,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 125.000,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.000,00**

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

Data della valutazione: **28/06/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
appartamento al rustico mancano tuttele finiture interne ,quindi l'u.i.non è abitabile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ANNOTAMENTO N.122078/21481 del 25/10/2011 nascente da atto di frazionamento in quota in Notar Gravosto Frasnco 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

Untà 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

Untà 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

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

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 20111ai numeri122077/21480 (erogazione a saldo),122078/21481 (frazionamento) e 122079/21482 (svincolo, ed in particolare rettificato l'abbinamento tra la quota frazionatadi 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.***

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

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:	**€. 1.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**97,14 su palazzina A - 53,4466 su palazzina A e B**
Ulteriori avvertenze:	

Il lotto 4 (palazzina B) e i lotti 5,6 e 7 (palazzina A) fanno parte di un complesso immobiliare unico con uno scivolo carraio in comune .

Le spese condominiali comprendono anche il riscaldamento cheè centralizzato con conta calore per ogni singolo appartamento.

I debiti in totale per le proprietà incluse nella procedura delle palazzine A e B ammontano a € 11.705,35 da dividere in relazione alle quote di proprietà delle singole u.i.

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.661originaria delle part. 678) al nn.42819/22886 da potere di [redacted], Arconate (MI) 28/111939 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 daparte 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

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

1/4), Legnano (MI) 07/06/1960 codice fiscale (per 1/4), , Dairago (MI) 04/05/1958 codice fiscale (PER 1/4) e Dairago(MI) 01/10/1966 codice fiscale (per 1/4);in parte; (part . 666 originaria della part.678) ai nn.42822/22889 da potere di , Arconate (MI) 04/07/1946 codice fiscale , Arconate (MI) 21/11/1943 codice fiscale e Dairago(MI)20/01/1954 codice fiscale (per la quota di 1/3 indiviso ciascuno).

*Alla Sig.ra la metà indivisa dei terreni (fg.5 part. 660 e 661) era pervenuta in parte(1/4) in virtù della successione legittima alla madre che era nata a Arconate (MI) il 22/10/1932 e deceduta il 26/05/1993 codice fiscale 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 che era nato a Busto Arsizio (VA) il 20/08/1932 codice fiscale deceduto il 01/07 2000 giusta n.45 vol. 499 del 22/12/2000 ufficio del registro di Busto Arsizio (VA) trascritta il05/09/2001 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 del 19/03/2007 rep. 62150/16282 in morte del Sig. ed in data 29/09/2011 ai nn. 111790/68211 accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita in Notar del 19/03/2007 rep. n.62150/16282 in morte di

*Alle sig.re il terreno era pervenuto in morte del padre che era nato ad Arconate (MI) il 20/11/1906 codice fiscale 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 il09/11/1988 al n. 928 mod 2° trascritto il 21/11/1988 ai nn.86900/61369.

*Alla sig.ra la part.463 originaria della part.669 era pervenuta in morte dei che era nata ad Arconate (MI) il 04/03/1911 codice fiscale 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 2003registrato 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 del 19/03/2007 rep.n. 62150/16282.

*Alla sig.ra il terreno era pervenuto in morte del coniuge che era nato ad Arconate il 20/11/1906 codice fiscale 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.45742/32917devoluta in virtù di testamento olografo e sucessivo 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 , 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 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 da parte degli eredi.

*Ai sigg e la metà indivisa della part.468 originaria della part.663 era pervenuta in virtù della successione legittima alla madre che era nata a Arconate (MI) il 13/08/1930 codice fiscale deceduta il 04/09/1996

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

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 [redacted] rep. n.24146 trasscritto il 06/02/1961 ai nn5840/4774.

N.B.: in data 22/01/2019 a nn.7008/4647 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte degl 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 Gavosto Franco 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

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

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 DON PAOLO CRESPI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DAIRAGO via Don Paolo Crespi 9, della superficie commerciale di **103,50** 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 complesso composto da due palazzine per un totale di 18 u.i alte tre piani fuori terra, l'u.i. si sviluppa su due piani al piano primo e secondo dove si trovano rispettivamente soggiorno cucina e bagno mente sopra tre locali sgombero

L'accesso all'appartamento avviene dalla via pubblica via Don Paolo Crespi che poi attraverso il vano scala comune si accede all'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'unità immobiliare è al rustico mancano le finiture interne.

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 270 cm. per i locali abitabili mentre per il sottotetto è circa 240 cm

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno A, scala A, ha un'altezza interna di 270 - 240 circa.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 678 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 95 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via Don Paolo Crespi , piano: 1-2, intestato a [redacted] derivante da variazione del 9/11/2015 per inserimento dei dati di superficie

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

Coerenze: nord: vano scala comune , est:vano scala comune , sub.28 e 30 , 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 A. e Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini.

SERVIZI

asilo nido	buono
centro commerciale	buono
farmacie	ottimo
scuola elementare	ottimo
scuola media inferiore	ottimo
supermercato	ottimo
verde attrezzato	ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10km	buono
autostrada distante 10km	ottimo
superstrada distante 3km	ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura automatica	buono
infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno con doppio vetro	buono
protezioni infissi esterni: ante realizzate in legno	buono

Degli Impianti:

citofonico: video. da completare	pessimo
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V. da	pessimo

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

completare

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano. da completare — pessimo

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale. da completare — pessimo

termico: centralizzato con conta calore per ogni singolo appartamento con alimentazione in gas i diffusori sono in a pavimento. da completare — pessimo

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	59,00	x	100 %	=	59,00
sgomberi sotto tetti	75,00	x	50 %	=	37,50
balconi / terrazzi	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	**148,00**				**103,50**

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: **125.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.000,00**

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

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: del posto, osservatori del mercato immobiliare provinciali, ed inoltre: interviste sul posto

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	103,50	0,00	125.000,00	125.000,00
				125.000,00 €	**125.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

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: **€. 125.000,00**

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2

Ist. n. 5 dep. 30/06/2019

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 25.000,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.000,00**
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:	**€. 100.000,00**

data 28/06/2019

il tecnico incaricato
OSCAR BOSCHIROLI

Firmato Da: BOSCHIROLI OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 331ce12db9775feb600cf6f1c08f8bd2