

Espropriazioni immobiliari N. 304/2021
promossa da: FINO 1 SECURITISATION SRL



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

304/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GABRIELE POZZATI

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



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 304/2021

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

A appartamento a CERRO MAGGIORE Via Turati 23, della superficie commerciale di 101,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si trova all'interno di un complesso immobiliare sito in Via Turati al civico n.23 denominato le Fontane a parte del fabbricato H e posto a piano rialzato. L'unità è dotata anche di cantinola posta al piano interrato ma sprovvista di autorimessa e posto auto.

Esso è costituito da una zona giorno di discrete dimensioni (ca. 4.00 x 5.00 mtl) opportunamente disimpegnata da ingresso, una cucina abitabile di ca 15 mq, un'ampia lavanderia ed un bagnodi dim. 3.35 x 1.80 mtl e due camere di cui quella matrimoniale di dimens. 4.35 x 3.25.

L'immobile è in condizioni di manutenzione pessime; E' attualmente sprovvisto dell'allacciamento al gas, i radiatori non sono funzionanti, mancano alcune porte e stipiti, i serramenti sono in pessimo stato di manutenzione così come tutte le finiture interne.

I serramenti hanno avvolgibili in pvc funzionanti manualmente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Cerro Maggiore Via Turati n.23, piano: Terra - La cantina si trova a -1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: dell'appartamento: ingresso e corridoi comuni, appartamento di terzi, cortile comune per più lati della cantina: locale immondezzaio, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

A1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di 1,60 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.990,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.718,73
Data della valutazione:	14/03/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg. Salis senza alcun titolo

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 **legale** attiva, stipulata il 12/12/2003 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA ai nn. 180073/38973 di repertorio, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA, contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 123868,02.
Importo capitale: 61934,01

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/03/2005 a firma di Dott. NOVELLI FRANCO ai nn. 95100/7629 di repertorio, iscritta il 21/03/2005 ai nn. 39484/8979, a favore di BANCO DI SICILIA SOC. PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da ipoteca a garanzia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 140000,00.
Importo capitale: 280000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/05/2005 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA ai nn. 8121/68 di repertorio, iscritta il 19/05/2005 ai nn. 73266/17698, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA, contro [REDACTED].
Importo ipoteca: 2020,24.
Importo capitale: 4040,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/08/2018 ai nn. 110713/72832, a favore di Condominio Le Fontane, contro [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 14/07/2021 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 2908 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 122477/83492, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario

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:	€. 29.271,27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 16/03/2005), con atto stipulato il 16/03/2005 a firma di Dott. Novelli Franco ai nn. 95099 di repertorio, trascritto il 21/03/2005 a Milano 2 ai nn. 39483/20182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 08/07/1999)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 08/07/1999 fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 08/07/1999 a firma di Dott. Matarrese Pasquale ai nn. 84660 di repertorio, trascritto il 15/07/1999 a Milano 2 ai nn. 70941/48651

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/01/2003 fino al 16/03/2005), con atto stipulato il 23/01/2003 a firma di Dott. Rossi Franco ai nn. 51457/5314 di repertorio, trascritto il 30/01/2003 a Milano 2 ai nn. 16187/11221

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 20/63 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di fabbricati residenziali multipiano, rilasciata il 23/02/1963 con il n. 20/63 di protocollo, agibilità del 15/01/1969

N. 118/63 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione edifici residenziali multipiano, rilasciata il 03/07/1965 con il n. 118/63 di protocollo, agibilità del 15/01/1969

Sanatoria edilizia N. 96/99, intestata a [REDACTED], per lavori di Sanatoria Edilizia, presentata il 31/03/1999 con il n. 7607/99 di protocollo, rilasciata il 22/06/1999 con il n. 94/A/99 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 40 NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto fra le misure rilevate e l'ultima pratica agli atti e cioè la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/99 ha palesato alcune difformità riscontrabili in piccole differenze sulle misure dei locali. Si premette che l'immobile era ingombro di mobili, vestiti ed occupato oltre che da persone anche da animali domestici e pertanto non si è potuto rilevare



puntualmente tutti i locali. L'altezza interna in atti è indicata a 300 cm mentre le misure riscontrano un'altezza di 285. La disposizione dei locali, la loro forma e destinazione d'uso corrisponde. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole differenze sulle misure interne dei locali e sull'altezza interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA TURATI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE Via Turati 23, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si trova all'interno di un complesso immobiliare sito in Via Turati al civico n.23 denominato le Fontane a parte del fabbricato H e posto a piano rialzato. L'unità è dotata anche di cantinola posta al piano interrato ma sprovvista di autorimessa e posto auto.

Esso è costituito da una zona giorno di discrete dimensioni (ca. 4.00 x 5.00 mtl) opportunamente disimpegnata da ingresso, una cucina abitabile di ca 15 mq, un'ampia lavanderia ed un bagnodi dim. 335 x 1.80 mtl e due camere di cui quella matrimoniale di dimens. 4.35 x 3.25.

L'immobile è in condizioni di manutenzione pessime; E' attualmente sprovvisto dell'allacciamento al gas, i radiatori non sono funzionanti, mancano alcune porte e stipiti, i serramenti sono in pessimo stato di manutenzione così come tutte le finiture interne.

I serramenti hanno avvolgibili in pvc funzionanti manualmente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Cerro Maggiore Via Turati n.23, piano: Terra - La cantina si trova a -1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: dell'appartamento: ingresso e corridoi comuni, appartamento di terzi, cortile comune per più lati della cantina: locale immondezzaio, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Castellanza, Busto Garolfo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 800 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

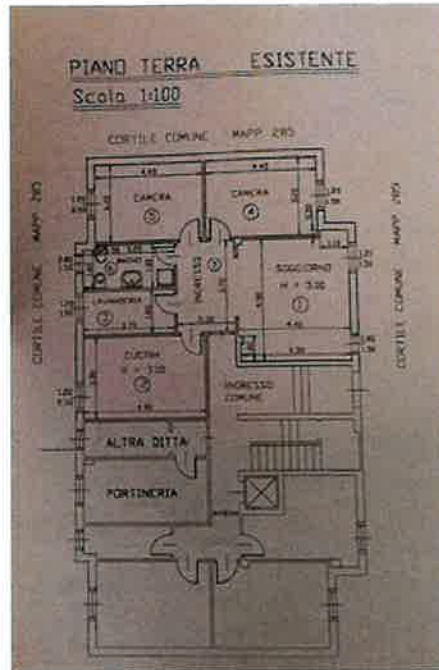
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Espropriazioni immobiliari N. 304/2021
promossa da: FINO I SECURITISATION SRL

Appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
Totale:	101,00				101,00

**ACCESSORI:**

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,60 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	1.150,00	=	116.150,00
Valore superficie accessori:	1,60	x	1.150,00	=	1.840,00
					117.990,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 117.990,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 117.990,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	1,60	117.990,00	117.990,00
				117.990,00 €	117.990,00 €

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: € 117.990,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.990,00

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 € 0,00



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 29.271,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.718,73

data 14/03/2022

il tecnico incaricato
GABRIELE POZZATI



