

Espropriazioni immobiliari N. 70/2024
promossa da: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF: BTTNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20

telefono: 029623793

email: architettobattaglia.studio@gmail.com

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Annamaria Francesca Battaglia

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
70/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ARCONATE via Filippo Turati 29, della superficie commerciale di **74,19** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento, completo di cantina e box, posto al piano secondo di un edificio condominiale edificato nel 2003.

E' situato nella zona centrale di Arconate, vicino al Comune, alla piazza e ai negozi di prima necessità.

L'edificio è composto da un piano interrato dove si trovano cantine e box, un piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, è completamente recintato con cancello carraio e pedonale. Si accede attraverso il cancello pedonale con pensilina soprastante e impianto citofonico posto a lato, percorrendo un vialetto che porta al vano scala con pavimentazione in piastrelle con scala e ascensore. L'ingresso carraio è dotato di apertura elettrica. Il condominio è situato in una via a fondo cieco.

I box e le cantine sono situati al piano interrato, raggiungibili dalla scala condominiale e dall'ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1476 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 29, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Appartamento: vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare. Cantina: altra unità immobiliare, cavedio, altra unità immobiliare, corridoio comune.

A.1 box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1476 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati n. 29, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare, terrapieno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.316,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.316,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.316,00
Data della valutazione:	17/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 16/09/2013 00:00:00 stabilita attraverso contratto di comodato gratuito. Il contratto di comodato gratuito è stato stipulato in data 16/09/2013 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta il 16/09/2013 al n. 3022 serie 3.

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 27/09/2005 a firma di notaio Davide Carugati di Legnano ai nn. 87649/9444 di repertorio, iscritta il 07/10/2005 a Milano 2 ai nn. 147041/38858, a favore di BARCLAYS BANK PLC, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 979 di repertorio, trascritta il 13/03/2024 a Milano 2 ai nn. 32021/22993, a favore di BARCLAYS BANK IRELAND



PLC, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili

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:	€. 1.152,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.442,07
Millesimi condominiali:	70,873 spese di proprietà, 69,848 spese ascensore/scale



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di notaio Davide Carugati di Legnano ai nn. 87648/9443 di repertorio, trascritto il 07/10/2005 a Milano 2 ai nn. 147040/75557

[REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2016), con atto stipulato il 19/04/2016 a firma di notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 30824/17167 di repertorio, trascritto il 02/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47400/30050



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 del terreno su cui sorgono gli immobili, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2002 fino al 27/09/2005), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di notaio Davide Carugati di Legnano ai nn. 58108 di repertorio, trascritto il 17/10/2002 a Milano 2 ai nn. 128463/74983

[REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2005 fino al 19/04/2016), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di notaio Davide Carugati di Legnano ai nn. 87648/9443 di repertorio, trascritto il 07/10/2005 a Milano 2 ai nn. 147040/75557



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 68/03 e successive varianti, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Costruzione di palazzina residenziale, presentata il 02/07/2003 con il n. 6695 di protocollo, rilasciata il 07/10/2003 con il n. 6695 di protocollo, agibilità del 20/06/2006 con il n. 6818 di protocollo





7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 39 del 28/07/2017 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali del Piano delle Regole e dei Servizi - Tessuto della densificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione Piano delle Regole art. 36



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ARCONATE VIA FILIPPO TURATI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCONATE via Filippo Turati 29, della superficie commerciale di **74,19** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ([redacted]) a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/1 di usufrutto ([redacted]) a favore dell'usufruttuario [redacted]

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento, completo di cantina e box, posto al piano secondo di un edificio condominiale edificato nel 2003.

E' situato nella zona centrale di Arconate, vicino al Comune, alla piazza e ai negozi di prima necessità.

L'edificio è composto da un piano interrato dove si trovano cantine e box, un piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, è completamente recintato con cancello carraio e pedonale. Si accede attraverso il cancello pedonale con pensilina soprastante e impianto citofonico posto a lato, percorrendo un vialetto che porta al vano scala con pavimentazione in piastrelle con scala e ascensore. L'ingresso carraio è dotato di apertura elettrica. Il condominio è situato in una via a fondo cieco.

I box e le cantine sono situati al piano interrato, raggiungibili dalla scala condominiale e dall'ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1476 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 29, piano: 2-S1, intestato a [redacted]

Coerenze: Appartamento: vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare. Cantina: altra unità immobiliare, cavedio, altra unità immobiliare, corridoio



ASTE
GIUDIZIARIE®
comune.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola media superiore
municipio
negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato
asilo nido
farmacie



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km
autostrada distante 10 km
superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento, completo di cantina e box, posto al piano secondo di un edificio condominiale edificato nel 2003.

L'edificio è composto da un piano interrato dove si trovano cantine e box, un piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, è completamente recintato con cancello carraio e pedonale. Si accede attraverso il cancello pedonale con pensilina soprastante e impianto citofonico posto a lato, percorrendo un vialetto che porta al vano scala con pavimentazione in piastrelle con scala e ascensore. L'ingresso carraio è dotato di apertura elettrica. Il condominio è situato in una via a fondo cieco.

Dal pianerottolo si accede all'appartamento nell'ingresso di 5,94 mq caratterizzato da un abbassamento del soffitto (h 2,40 m), poi si accede al soggiorno di 29,47 con angolo cottura e camino ed è presente una grande porta finestra che affaccia su un balcone di 19,64 mq.

Mediante disimpegno di 1,64 mq si accede alla zona notte composta da bagno di 5,25 mq e camera da letto di 14,02 mq con porta finestra che affaccia sul balcone.

Il bagno, composto da lavabo, wc, bidet e doccia, è finestrato ed ha pavimento e rivestimento in piastrelle.

Tutti i locali, abitabili, hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 2,70 m.

L'appartamento ha le seguenti finiture: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, i serramenti sono in alluminio con vetro doppio con persiane in alluminio, la porta d'ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caloriferi in alluminio e caldaia posta in una nicchia sul balcone.

In soggiorno è presente il condizionatore.

L'appartamento, nel suo complesso, si trova in buono stato di conservazione.

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
APPARTAMENTO	66,00	x	100 %	=	66,00
BALCONE	19,64	x	35 %	=	6,87
CANTINA	5,27	x	25 %	=	1,32
Totale:	90,91				74,19



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1476 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati n. 29, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare, terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	13,50	x	50 %	=	6,75
Totale:	13,50				6,75

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.318,00

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.750,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,19	x	1.400,00	=	103.866,00
Valore superficie accessori:	6,75	x	1.400,00	=	9.450,00
					113.316,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.316,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.316,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,19	6,75	113.316,00	113.316,00
				113.316,00 €	113.316,00 €

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: **€. 113.316,00****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 **€. 113.316,00**



di diritto in cui si trova:

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:

€. 113.316,00

data 17/10/2024



il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia



tecnico incaricato: Annamaria Francesca Battaglia

Pagina 10 di 10

