



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D'AMBRA MILTON COSIMO LEONARDO

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO CARABELLI

CF:CRBRT61H26D543N
con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8
telefono: 00390331726221
fax: 00390331726221
email: ilmodulo@inwind.it
PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARSAGO SEPRIO Via Mazzini 9, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di stabile condominiale di tipo popolare , denominato " Condominio Primula " , con annessa cantina a piano seminterrato e porzione di cortile in uso esclusivo utilizzabile come posto auto scoperto . L'appartamento e' servito da scala condominiale al civico n. 9 della Via Mazzini . Al civico n. 11 e' presente altra scala condominiale che serve altre unita' immobiliari del fabbricato . L'accesso al vano scala avviene mediante porta di ingresso comune direttamente dalla strada.

La cantina al piano seminterrato e' raggiungibile sia mediante la medesima scala condominiale che serve l'appartamento che , passando dall'androne comune coperto che disimpegna la corte comune ed i posti auto in uso esclusivo , mediante porta di servizio e rampa interna coperta che porta al corridoio delle cantine .

La porzione di corte in uso esclusivo e' raggiungibile , come anzidetto , dall'androne comune coperto , posto a piano terreno sul lato nord del condominio .

L'appartamento si compone di un piccolo disimpegno di ingresso , dal quale si accede ad un servizio igienico di modeste dimensioni , una ampia camera da letto , un soggiorno/cucina dal quale si accede ad un piccolo cuocivivande .

Dalla camera da letto si accede ad un piccolo balcone .

La cantina e' costituita da un vano dotato di due piccole finestre , con la presenza di una tubazione di scarico che l'attraversa , pregiudicandone la completa fruibilita' .

La porzione di corte in uso esclusivo , utilizzabile come posto auto , e' pavimentata in cemento e disimpegnata da corte comune anch'essa pavimentata in cemento .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-3, scala Civico n. 9, ha un'altezza interna di H= mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2054 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini n. 9, piano: S1-T-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dell'appartamento a piano terzo : nord - altra u.imm. sub. 23 , vano scala comune sub. 17 ; est - affaccio su Via Mazzini ; sud - affaccio su altra proprieta' Mapp. 2059 ; ovest - affaccio su cortile comune sub. 16 . Del vano cantina a piano seminterrato : nord - sub. 21 ; est - corridoio comune sub. 16 ; sud - Altra u.imm. sub. 23 ; ovest - affaccio su terrapieno verso cortile comune sub. 16 ; Del cortile esclusivo : nord cortile esclusivo al sub. 27 ; est - cortile comune sub. 16 ; sud - cortile esclusivo al sub. 19 ; ovest - cortile comune sub. 16 .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

A.1 cantina.

A.2 posto auto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.950,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.353,29
Data della valutazione:	05/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/08/2006 a Milano 2 ai nn. 132889/33683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2009 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 17941/2009 di repertorio, trascritta il 10/12/2009 a Milano 2 ai nn. 165489/104230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 01/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini ai nn. 1726 di repertorio, trascritta il 09/06/2022 a Milano 2 ai nn. 82509/55620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 400,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 596,71
Millesimi condominiali:	64,03
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali insolte degli ultimi due anni ammontano ad € 596,71 .

L'Amministratore del Condominio ha comunicato che a breve verra' indetta assemblea per definizione procedura super bonus 110% . Ad oggi risulta fatta l'indagine iniziale e la relativa sanatoria edilizia solo per le parti comuni .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2006), con atto stipulato il 02/08/2006 a firma di Notaio Ferrari Emanuele ai nn. 132268/8818 di repertorio, trascritto il 08/08/2006 a Milano 2 ai nn. 132888/70793

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufruttuaria parziale (fino al 10/05/2022)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 diritto di proprieta' (fino al 10/05/2022)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 diritto di proprieta' (fino al 10/05/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2002 fino al 02/08/2006), con atto stipulato il 10/05/2002 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 52537 di repertorio, trascritto il 24/05/2002 ai nn. 63573/37355

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2002 fino al 02/08/2006), con atto stipulato il 10/05/2002 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 52537 di repertorio, trascritto il 24/05/2002 ai nn. 63573/37355

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **377/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di " Costruire una casa di abitazione tipo popolarissimo, presentata il 27/10/1960, rilasciata il 11/11/1960

NULLA OSTA N. **461/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di " Costruire una casa popolarissima di abitazione ", presentata il 31/10/1961, rilasciata il 07/12/1961

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. N. **2022/PER-013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Opere realizzate in difformita' da quanto autorizzato sui prospetti ", presentata il 21/07/2022 con il n. 6670 di protocollo, rilasciata il 08/09/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1a - Tessuto residenziale conchiuso - Aree semicentrali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minore larghezza del vano cantina (mt. 2,00 anzi che mt. 2,60) e minore altezza della cantina (mt. 2,15 anzi che mt. 2,40) (normativa di riferimento: Pratiche edilizie autorizzative)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia ai sensi art. 37 D.P.R. 380/01 , estesa anche ai vani cantina adiacenti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione : €1.000,00
- Onorario tecnico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

Questa situazione è riferita solamente a Vano cantina.

La sanatoria edilizia dovrebbe riguardare anche i vani cantina adiacenti .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA MAZZINI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO Via Mazzini 9, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di stabile condominiale di tipo popolare , denominato " Condominio Primula " , con annessa cantina a piano seminterrato e porzione di cortile in uso esclusivo utilizzabile come posto auto scoperto . L'appartamento e' servito da scala condominiale al civico n. 9 della Via Mazzini . Al civico n. 11 e' presente altra scala condominiale che serve altre unita' immobiliari del fabbricato . L'accesso al vano scala avviene mediante porta di ingresso comune direttamente dalla strada.

La cantina al piano seminterrato e' raggiungibile sia mediante la medesima scala condominiale che serve l'appartamento che , passando dall'androne comune coperto che disimpegna la corte comune ed i posti auto in uso esclusivo , mediante porta di servizio e rampa interna coperta che porta al corridoio delle cantine .

La porzione di corte in uso esclusivo e' raggiungibile , come anzidetto , dall'androne comune coperto , posto a piano terreno sul lato nord del condominio .

L'appartamento si compone di un piccolo disimpegno di ingresso , dal quale si accede ad un servizio igienico di modeste dimensioni , una ampia camera da letto , un soggiorno/cucina dal quale si accede ad un piccolo cuocivivande .

Dalla camera da letto si accede ad un piccolo balcone .

La cantina e' costituita da un vano dotato di due piccole finestre , con la presenza di una tubazione

di scarico che l'attraversa , pregiudicandone la completa fruibilita' .

La porzione di corte in uso esclusivo , utilizzabile come posto auto , e' pavimentata in cemento e disimpegnata da corte comune anch'essa pavimentata in cemento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-3, scala Civico n. 9, ha un'altezza interna di H= mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2054 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini n. 9, piano: S1-T-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dell'appartamento a piano terzo : nord - altra u.imm. sub. 23 , vano scala comune sub. 17 ; est - affaccio su Via Mazzini ; sud - affaccio su altra proprieta' Mapp. 2059 ; ovest - affaccio su cortile comune sub. 16 . Del vano cantina a piano seminterrato : nord - sub. 21 ; est - corridoio comune sub. 16 ; sud - Altra u.imm. sub. 23 ; ovest - affaccio su terrapieno verso cortile comune sub. 16 ; Del cortile esclusivo : nord cortile esclusivo al sub. 27 ; est - cortile comune sub. 16 ; sud - cortile esclusivo al sub. 19 ; ovest - cortile comune sub. 16 .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



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 Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km.



autobus distante 1,1 km.



ferrovia distante 5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in legno



infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro



pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V



idrico: sottotraccia con alimentazione in tubazioni in metallo , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale



termico: stufa con alimentazione in gas



**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	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

ACCESSORI:**cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,50	x	50 %	=	3,25
Totale:	6,50				3,25

posto auto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di cortile in uso esclusivo - posto auto	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	10,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 426/2013

Descrizione: Appartamento al primo piano di 58 mq in grazioso piccolo condominio in zona residenziale con giardino con soggiorno, cucina indipendente balconata, camera e bagno oltre a sottotetto e cantina di pertinenza, 1

Indirizzo: Via Mameli, 2 Arsago Seprio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.346,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/07/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 8/2011

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto di due locali, servizio e disimpegno., 1

Indirizzo: Via Monici, 26 Arsago Seprio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 59.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 218.00 m

Numero Tentativi: 16

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 203/2009

Descrizione: Due immobili contigui: in contesto cortilizio, composti da soggiorno, camera, disimpegno, bagno (subalterno 7) e da soggiorno, disimpegno, bagno con due cantine comuni oltre a due terreni. , 1

Indirizzo: Via UGO FOSCOLO, 5 Arsago Seprio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 265.00 m

Numero Tentativi: 13

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 806/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 94, posto al piano terreno, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, con annessa cantina la piano interrato., 1

Indirizzo: Via XXIV Maggio, 10 Arsago Seprio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.040,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.720,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 295.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	600,00	=	30.000,00
Valore superficie accessori:	8,25	x	600,00	=	4.950,00
					34.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di produrre una corretta valutazione del bene, si è operato valutando sia gli aspetti legati alla sua collocazione nell'ambito del territorio comunale, che lo pongono in zona prossima al centro del paese e comoda al fine di usufruire dei servizi pubblici locali, sia gli aspetti tipologici che quelli riguardanti lo stato generale del condominio che comprende l'unità immobiliare di interesse, che l'unità immobiliare stessa. Relativamente a questi ultimi si rileva che il fabbricato condominiale che ospita l'unità di interesse è stato edificato agli inizi degli anni '60 e non ha mai beneficiato di interventi manutentivi o di riqualificazione, ed è un costruzione con caratteristiche popolari. Anche l'unità immobiliare di interesse versa in uno stato di abbandono ed è totalmente degradata, sia dal punto di vista impiantistico che conservativo generale. Necessita quindi di un intervento complessivo di ristrutturazione anche se non di tipo strutturale. È per questo che la scelta fatta, ai fini della valutazione, è stata quella di collocarla tra le "unità immobiliari da ristrutturare". Al fine quindi della definizione di un corretto parametro di stima per metroquadrato di superficie, si è fatto riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese" approvato dalla Commissione Rilevazione prezzi degli immobili, in data 09/09/2021, che indica, per il Comune di Arsago Seprio, per unità abitative "da ristrutturare" un valore minimo di € 400,00/mq. ed un valore massimo di € 600,00/mq. Considerato che, come detto, l'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione, comunque, non di tipo strutturale, ma è tipologicamente interessante, si è ritenuto corretto applicare un valore di stima di € 600,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate,

conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio 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	50,00	8,25	34.950,00	34.950,00
				34.950,00 €	34.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non risulta frazionabile .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.950,00**

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: **€ 32.950,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 596,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.353,29**

data 05/10/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO CARABELLI