



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE 8/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei creditori della liquidazione controllata di *** DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CURATORE:

Liquidatore: DR. GIOVANNI BORSANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8
telefono: 0331633254
email: info@studiopramma.it
PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
DEL DEBITORE 8/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ORIGGIO Via Circonvallazione 16, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di casetta unifamigliare con area cortilizia perimetrale-pertinenziale risalente all' anno 1966.

Al suo interno è composta da (piano terra) atrio di ingresso, locale accessorio retrostante con divisorio in cartongesso, ripostiglio e servizio igienico; (piano primo) ampio soggiorno con angolo cottura, vano dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, servizio igienico e due balconi; il tutto collegato da scala interna.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti alla palladiana e parte in ceramica, porte interne parte del vecchio tipo con specchiature a vetro (piano terra) e parte a battente e a scugno di tipo tamburato (piano primo), riscaldamento con elementi radianti in ghisa a piano primo, mentre il piano terra è risultato dotato di stufa a pellets; serramenti esterni in pvc con vetro-camera protetti da tapparelle in alluminio coibentate e portoncino blindato di accesso. Sulla scorta di quanto riferito dall' occupante (e dall' analisi della visione satellitare Google) emergerebbe che la copertura tetto sia in cemento-amianto; inoltre sono stati riscontrati postumi di avvenuta infiltrazione sia interni che esterni all' edificio.

Di proprietà è anche un ripostiglio esterno, in corpo staccato, con struttura in muratura e copertura in pannelli sandwich su orditura lignea. In aderenza al detto manufatto sussiste una tettoia priva di titolarità edilizia che andrà rimossa.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 3.00 circa a PT / mt. 3.00 circa a P1..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3229 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In corpo dell' intero mapp. 3229 NCT: Via Circonvallazione, altra proprietà mapp. 107, altra proprietà mapp. 3221, altra proprietà mapp. 3226.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare è raffigurato con: Comune di Origgio - foglio logico 9 * mapp. 3229 Ente Urbano di Ha 00.05.00.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1 rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3229 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In corpo dell' intero mapp. 3229 NCT: Via Circonvallazione, altra proprietà mapp. 107, altra proprietà mapp. 3221, altra proprietà mapp. 3226.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare è raffigurato con: Comune di Origgio - foglio logico 9 * mapp. 3229 Ente Urbano di Ha 00.05.00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.405,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.744,25
Data della valutazione:	27/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 02/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 10824/6817 di repertorio, iscritta il 03/11/2017 a Milano2 ai nn. 132674/24646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 94953,70.

Importo capitale: Euro 47476,85.

Trattasi di ipoteca conc. amministrativa / riscossione La presente formalità colpisce il diritto di usufrutto in capo a *** DATO OSCURATO ***e

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/05/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 4259/11722 di repertorio, iscritta il 24/05/2022 a Milano 2 ai nn. 73652/14261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 56854,04.

Importo capitale: Euro 28427,02.

Trattasi di ipoteca conc. amministrativa / riscossione. La presente formalità colpisce il diritto di usufrutto in capo a *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

sentenza di apertura della liquidazione controllata , stipulata il 28/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Milano 2 ai nn. 107037/75420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2014), con atto stipulato il 12/12/2014 a firma di dr. Paolo De Martinis ai nn. 113298/28560 di repertorio, trascritto il 17/12/2014 a Milano 2 ai nn. 114072/78014.
Con tale atto *** DATO OSCURATO *** vendevano a *** DATO OSCURATO *** (il diritto di usufrutto) e a *** DATO OSCURATO *** (la nuda proprietà), relativamente ai mapp. 3229 sub. 501 e 502.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 02/01/2012 fino al 24/03/2014), registrato il 03/11/2014 a Saronno ai nn. 799/990/14, trascritto il 18/12/2014 a Milano 2 ai nn. 114455/78254.
Con tale successione *** DATO OSCURATO *** lasciava in eredità a *** DATO OSCURATO *** , del mapp. 3229 sub. 502 (ripostiglio).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 02/01/2012 fino al 24/03/2014), registrato il 22/11/2012 a Saronno ai nn. 755/9990/12, trascritto il 09/09/2013 a Milano 2 ai nn. 83236/57556.
Con tale successione *** DATO OSCURATO *** lasciava in eredità a *** DATO OSCURATO *** , del mapp. 3058 sub. --- (oggi divenuto mapp. 3229 sub. 501).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 24/03/2014 fino al 12/12/2014), registrato il 03/11/2014 a Saronno ai nn. 800/9990/14, trascritto il 18/12/2014 a Milano 2 ai nn. 114456/78255.
Con tale successione *** DATO OSCURATO *** lasciava in eredità la quota di 2/4 a *** DATO OSCURATO ***; *** DATO OSCURATO *** erano già proprietarie delle restanti quote di 1/4 ciascuna; il tutto in relazione ai mapp. 3229 sub. 501 e 502. Sussiste inoltre accettazione tacita di eredità trascritta alla Milano 2 in data 17.12.2014 al n. 114071/78013, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **906/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa d' abitazione e recinzione, rilasciata il 14/02/1964, agibilità del 18/02/1966

Nulla osta per opere edilizie N. **1026/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muro di cinta, rilasciata il 05/04/1965

Concessione edilizia N. **11/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione servizio igienico a piano terra, rilasciata il 19/02/1986

Autorizzazione edilizia N. **111/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione rustico, rilasciata il 23/07/1986

Comunicazione Inizio Attività N. **62/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione copertura, presentata il 01/06/2017 con il n. 8464 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato. Per tutte le eventuali conferme, dati, parametri, ecc. si rimanda agli strumenti comunali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) il lotto di terreno relativo al compendio in oggetto risulta nella realtà con superficie maggiore e morfologia diversa rispetto a quella raffigurata in progetto. Tale difformità però (in base a quanto chiarito con il tecnico comunale) influisce positivamente sull' eventuale capacità volumetrica, che pertanto è superiore, così come anche le eventuali distanze dai confini (vedasi schema grafico allegato alla documentazione comunale); 2) difformità interne quali ad esempio: (piano primo) l' avvenuta unificazione degli originari vani cucina e soggiorno, l' ampliamento del servizio igienico a discapito della limitrofa camera da letto, ecc. (piano terra) avvenuta creazione di parete divisoria in cartongesso, creazione di piccolo ripostiglio, diversa configurazione del servizio igienico, ecc.; 3) il manufatto accessorio in corpo staccato risulta nella realtà con dimensioni ed altezze minori rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto; 4) la tettoia posta in aderenza al manufatto ripostiglio in cortile, è priva di titolarità e andrà rimossa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e/o adeguamenti e/o rimessa in pristino. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presunta sanzione / oblazione: €2.000,00

Al fine di meglio chiarire la situazione edilizio-comunale, lo scrivente perito ha avuto confronti / incontri con il responsabile dell' ufficio tecnico comunale, analizzando congiuntamente le varie pratiche edilizie. Alla luce di ciò si può ritenere che: - la cifra indicata è riferita unicamente alle presunte sanzioni / oblazioni comunali, del tutto presuntiva e non certa; dalla stessa sono pertanto escluse le competenze professionali, ulteriori oneri, adeguamenti, rimesse in pristino e/o quant' altro necessario; - la regolarizzazione di quanto descritto, ivi compresi eventuali oneri per adeguamenti, rimesse in pristino e/o quant' altro necessario, potrà essere comunque meglio accertata solo in fase di effettiva predisposizione / istruzione della pratica avanti gli organi competenti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale relativa all' abitazione non raffigura correttamente l' effettivo stato dei luoghi (ivi compresa la diversa distribuzione spazi interni); la planimetria del ripostiglio in corpo staccato non raffigura correttamente l' effettivo stato dei luoghi sia per dimensioni, per altezze e per varchi porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ristesura planimetrie NCEU e relativa pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti catastali Docfa: €.100,00

Si precisa che la cifra indicata si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali Docfa e dalla stessa sono escluse le competenze professionali ed eventuali ulteriori costi e/o sanzioni non previste in tale fase.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORIGGIO VIA CIRCONVALLAZIONE 16

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ORIGGIO Via Circonvallazione 16, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di casetta unifamiliare con area cortilizia perimetrale-pertinenziale risalente all' anno 1966.

Al suo interno è composta da (piano terra) atrio di ingresso, locale accessorio retrostante con divisorio in cartongesso, ripostiglio e servizio igienico; (piano primo) ampio soggiorno con angolo cottura, vano dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, servizio igienico e due balconi; il tutto collegato da scala interna.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti alla palladiana e parte in ceramica, porte interne parte del vecchio tipo con specchiature a vetro (piano terra) e parte a battente e a scrigno di tipo tamburato (piano primo), riscaldamento con elementi radianti in ghisa a piano primo, mentre il piano terra è risultato dotato di stufa a pellets; serramenti esterni in pvc con vetro-camera protetti da tapparelle in alluminio coibentate e portoncino blindato di accesso. Sulla scorta di quanto riferito dall' occupante (e dall' analisi della visione satellitare Google) emergerebbe che la **copertura tetto sia in cemento-amianto**; inoltre sono stati riscontrati postumi di avvenuta infiltrazione sia interni che esterni all' edificio.

Di proprietà è anche un ripostiglio esterno, in corpo staccato, con struttura in muratura e copertura in pannelli sandwich su orditura lignea. In aderenza al detto manufatto sussiste una tettoia priva di titolarità edilizia che andrà rimossa.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 3.00 circa a PT / mt. 3.00 circa a P1..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3229 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In corpo dell' intero mapp. 3229 NCT: Via Circonvallazione, altra proprietà mapp. 107, altra proprietà mapp. 3221, altra proprietà mapp. 3226.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare è raffigurato con: Comune di Origgio - foglio logico 9 * mapp. 3229 Ente Urbano di Ha 00.05.00.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	67,00	x	50 %	=	33,50
abitazione piano terra e primo	117,00	x	100 %	=	117,00
balconi a piano primo	21,00	x	30 %	=	6,30
area scoperta cortilizia	380,00	x	5 %	=	19,00
Totale:	585,00				175,80

ACCESSORI:

rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3229 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In corpo dell' intero mapp. 3229 NCT: Via Circonvallazione, altra proprietà mapp. 107, altra proprietà mapp. 3221, altra proprietà mapp. 3226.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare è raffigurato con: Comune di Origgio - foglio logico 9 * mapp. 3229 Ente Urbano di Ha 00.05.00.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rustico accessorio in corpo staccato	27,00	x	25 %	=	6,75
Totale:	27,00				6,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	160.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 160.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 112.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) ubicazione
 - b) consistenza
 - c) destinazione d' uso
 - d) destinazione urbanistica
 - e) vetustà
 - f) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
 - g) grado di finissaggio
 - h) livello di piano
 - i) classamento catastale
 - l) presunto grado di appetibilità sul mercato
 - m) presunto valore di mercato per immobili simili
 - n) scopo specifico per cui è richiesta la presente perizia.
- * * * * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti di proprietà, provenienza, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Origgio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, valori OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	villa singola	175,80	6,75	160.000,00	112.000,00
				160.000,00 €	112.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che è stato ritenuto congruo applicare un abbattimento del 15% sul "valore di realizzo" trattandosi quale oggetto di assegnazione il diritto di usufrutto e non la piena proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.495,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.405,00**

Ulteriore riduzione del valore del **15%** 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): **€. 15.660,75**

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: **€. 88.744,25**

data 27/09/2023

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA