



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

256/2023

DOCUMENTO AGGIORNATO CHE ELIMINA IL PRECEDENTE

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuliana Tezza

CF: TZZGLN67H53E514H
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA VICINALE DEL PONTE 27
telefono: 3385266694
email: archgiuliana@gmail.com
PEC: giuliana.tezza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
256/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MORNAGO via Cadorna 18, della superficie commerciale di **52,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona Centrale, nel Comune di Mornago, abbiamo questo fabbricato rurale costituito da casa in linea di due piani, collegati con scala interna. Al piano terra troviamo un unico locale con soggiorno e parete attrezzata, un piccolo ripostiglio chiuso con porta a soffietto e una scala interna in legno e metallo che occupa una piccola porzione del locale. In un angolo abbiamo una stufa a pellet che scalda il piano terra. Al piano superiore troviamo due camere da letto ed il bagno. La cameretta affaccia su un balcone ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 285/295. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3261 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Vi Cadorna, 18, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2012 pratica n. VA0062073
Coerenze: a Nord map. 108; est map. 78; sud mapp.88 cortile comune a questo ed altri mappali: ovest map. 350
ex Fg.10; edificio edificato sul mappale Catasto Terreni identificato come Fg. 1 mapp. 3261 (ex mapp. 79)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3262 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2012 pratica n. VA0062075
Coerenze: Partendo da Nord, in senso antiorario abbiamo: corte comune al mapp.88, mapp.94, mapp.374, mapp. 3262 sub.2

A.2 **rustico**, composto da ripostiglio e cascina.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3262 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da Nord in senso antiorario abbiamo: corte comune al mapp.88, mapp.3262 sub.1, mapp 374, corte comune al mapp. 88

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	43,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data della valutazione:	22/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Molto disponibile.

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:

abitazione, stipulata il 01/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 2795/2023 di repertorio, trascritta il 21/07/2023 ai nn. 103425/72732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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**, stipulata il 24/09/2009 a firma di Notaio Brighina Adolfo da Varese ai nn. 40918/19852 di repertorio, registrata il 01/10/2009 ai nn. 129182/25471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 94536,00.

Importo capitale: 47268,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

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:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/10/2008), con atto stipulato il 21/10/2008 a firma di ufficio del registro di Gallarate ai nn. 1068/2008/8 di repertorio, trascritto il 24/11/2008 ai nn. 181057/117926

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/10/2008), con atto stipulato il 03/08/1971 a firma di Notaio Clemente Annoni di Gallarate ai nn. 6592 di repertorio, trascritto il 01/09/1971 ai nn. 58020/46728.

Da potere di Quagliana Luigi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **1641**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria immobile - adeguamento servizio igienico sanitario, presentata il 30/01/2009 con il n. 1641 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 3261

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 30 marzo 2021,

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del C.C. n. 8 del 30 marzo. 2005,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORNAGO VIA CADORNA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORNAGO via Cadorna 18, della superficie commerciale di **52,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona Centrale, nel Comune di Mornago, abbiamo questo fabbricato rurale costituito da casa in linea di due piani, collegati con scala interna. Al piano terra troviamo un unico locale con soggiorno e parete attrezzata, un piccolo ripostiglio chiuso con porta a soffietto e una scala interna in legno e metallo che occupa una piccola porzione del locale. In un angolo abbiamo una stufa a pellet che scalda il piano terra. Al piano superiore troviamo due camere da letto ed il bagno. La cameretta affaccia su un balcone ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 285/295. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3261 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Vi Cadorna, 18, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2012 pratica n. VA0062073

Coerenze: a Nord map. 108; est map. 78; sud mapp.88 cortile comune a questo ed altri mappali: ovest map. 350

ex Fg.10; edificio edificato sul mappale Catasto Terreni identificato come Fg. 1 mapp. 3261 (ex mapp. 79)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



zona giorno

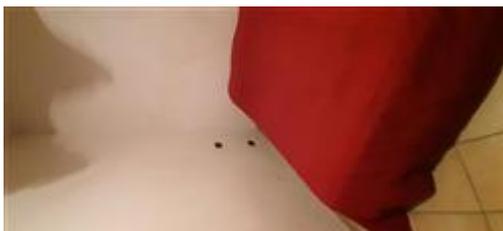


servizio igienico

parete attrezzata e scala interna



camera letto 2



camera letto 1



dettaglio angolo cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: lago di Comabbio, Castello di Jerago.



Castello di Jerago

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 Km
 aeroporto distante 16,7 Km
 superstrada distante 10,7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

mediocre 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili in oggetto sono costituiti da:

ABITAZIONE:

PIANO TERRA h. utile 285cm. Ingresso con affaccio sul porticato e cortile comune; zona giorno con parete attrezzata, superficie di circa 24mq, pavimentazione in piastrelle di gress (30x30)cm di colore chiaro posati in diagonale, pareti intonacate in colore bianco ad eccezione della parete attrezzata che è rivestita con piastrelle di colore bianco fino ad una altezza di 170cm; ripostigli di circa 2mq e scala interna in legno, questa ultima è una scala a giorno con pedate in legno scuro e struttura in ferro, a pianta quadrata. Nel locale è posizionata una stufa a pellet che riscalda il piano terra.

PIANO PRIMO h. utile 295cm. Disimpegno di circa 1mq pavimentato con piastrelle ingress come al piano terra. La stessa pavimentazione si trova in tutti gli ambienti del piano primo. La zoccolatura delle stanze è con piastrelle h.10cm circa. Le stanze da letto hanno pareti intonacate di bianco e plafoni anche loro intonacati di bianco. Il bagno di dimensioni 4mq circa ha pareti rivestite fino a 2,10mt con piastrelle di dimensioni (20x20) cm di colore chiaro e greca a fregio dell'ambiente di colore nocciola. troviamo vater e bidet del tipo sospeso, lavandino a semincasso con mobile integrato, doccia con box doccia in acrilico.

il riscaldamento al piano primo è per tutte le stanze con radiatori in alluminio.

IMPIANTI: All'interno dell'unità abitativa sono presenti impianto citofonico, TV, elettrico. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo (stufa a pellet e caldaia al p1) con elementi scaldanti in alluminio al piano primo; E' presente allacciamento alla fognatura pubblica.

SERRAMENTI ESTERNI: hanno davanzali in pietra naturale, sono in pvc con vetro camera e sistema oscurante con tapparelle ; al piano terra sono presenti griglie di sicurezza. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in vetro e metallo, di colore scuro. Scarso lo stato di manutenzione.

SERRAMENTI INTERNI: al piano terra non sono presenti altri serramenti se non una porta a soffietto a chiusura del ripostiglio in condizioni di manutenzione scarse. Al piano primo abbiamo altre porte a soffietto a chiusura dei tre ambienti.

BOX:

H. utile 2,35cm. Si tratta di due ambienti contigui, il primo che affaccia su strada è di circa (3,50x3,70)mt il secondo nel retro resta diviso da un portone scorrevole ed ha dimensioni di circa (3,70x4,50)mt. La struttura è costituita principalmente con pareti in mattoni pieni a due teste, alcune parti sono in cemento armato e i solai sono misti con tavole in cotto e cappa in cemento. In fregio alla via Cadorna è presente una basculante manuale in ferro molto malmessa.

RIPOSTIGLIO:

H. utile 2,35cm. Si sviluppa come appendice al box sopra descritto. Ha porta metallica con griglia nella parte superiore (non è stato possibile accedere causa situazione pericolante della struttura). Nella parte antistante il box è presente una botola con scala metallica a pioli che porta al piano superiore dove si trova un sottotetto (cascina). anche qui la situazione è di forte degrado e non si è proceduto all'accesso causa problemi di sicurezza per struttura pericolante. Parte della copertura è crollata.

In conclusione possiamo notare un degrado generalizzato degli ambienti, sia della casa dove i muri interni sono tutti interessati da umidità di risalita, con conseguente sfaldamento degli intonaci. Al piano superiore della casa abbiamo i plafoni e la parte superiore dei muri con scrostamento diffuso degli intonaci, probabilmente dovuto a infiltrazioni dal tetto.

La parte riferita a box e ripostiglio è anch'essa degradata, principalmente il ripostiglio e la cascina che è interessata da cedimenti strutturali.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : portoncino d'ingresso realizzati in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a soffietto realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco. presenza di infiltrazioni e umidità di risalita	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ciotoli	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in marciapiede in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco. presenza di umidità soprattutto al primo piano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in gradini in legno. scala a giorno in legno con struttura metallica, scomoda nella salita, corrimano assente, stretta e articolata.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>gas</i> : sottotraccia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	--	---------------------

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a doppia falda costruita in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vista esterna del balcone



vista esterna facciata

CONSISTENZA:

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

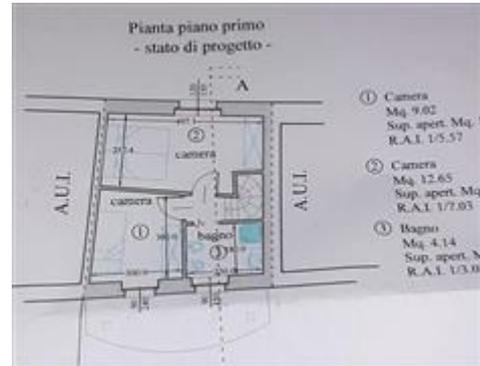
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
zona giorno piano terra	24,95	x	100 %	=	24,95
ripostiglio piano terra	2,00	x	100 %	=	2,00

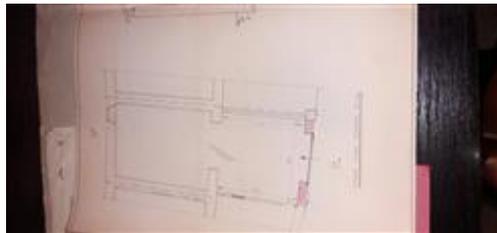
servizio igienico p1	4,14	x	100 %	=	4,14
camera matrimoniale p1	12,64	x	100 %	=	12,64
cameretta	9,02	x	100 %	=	9,02
Totale:	52,75				52,75



planimetria PT



planimetria P1



planimetria box

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3262 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2012 pratica n. VA0062075
Coerenze: Partendo da Nord, in senso antiorario abbiamo: corte comune al mapp.88, mapp.94, mapp.374, mapp. 3262 sub.2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



vista ingresso box



parte antistante e appartenente al box



vista esterna accesso box e lato ripostiglio

rustico, composto da ripostiglio e cascina.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3262 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo da Nord in senso antiorario abbiamo: corte comune al mapp.88, mapp.3262 sub.1, mapp 374, corte comune al mapp. 88

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	24,00				12,00



botola di accesso alla cascina del p1



porta di accesso al ripostiglio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di raffronto, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono calcolate al netto dei muri desunte dalle risultanze degli atti catastali e dalle pratiche edilizie assentite. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche analoghe e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata dalle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluse le parti comuni e gli esterni, il grado di finitura, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i valori di aerilluminazione, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna, gli affacci; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

40.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: agenzie immobiliari della zona , osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

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	52,75	43,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo due unità immobiliari distinte è possibile dividere la vendita in due Lotti. Il Lotto 1 sarà l'abitazione ed il Lotto 2 il rustico e box.

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:	€. 40.000,00

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:	€. 40.000,00
--	---------------------

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:	€. 40.000,00

data 22/01/2024

il tecnico incaricato
Giuliana Tezza