



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

16/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D' Ambra

LIQUIDATORE:

Dott.ssa Anna Cavagnolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mauro Noci

CF:NCOMRA62D04F205F

con studio in UBOLDO (VA) VIA MAGENTA 20

telefono: 0296782128

email: mauronoci@tiscali.it

PEC: mauro.noci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 16/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORIGGIO via Alessandro Volta 42B, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da vano scala comune con ingresso dalla via A. Volta al civico 42/B.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4057 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA ALESSANDRO n. 32, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale del 14/06/1974
Coerenze: a nord prospettante verso altra proprietà (mapp. 177, 4056); ad est in parte prospettante verso altra proprietà, ed in parte verso vano scala comune; a sud prospettante verso altra proprietà (mapp. 390); ad ovest prospettante su cortile comune mapp. 4057.
si evidenzia che la toponomastica indicata in visura non è aggiornata. L'indirizzo attuale è via Volta Alessandro n. 42/B.

B ripostiglio a ORIGGIO via Alessandro Volta 42B, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da portico comune con ingresso dalla via A. Volta al civico 42/B.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4057 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA ALESSANDRO n. 42/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 12/08/2005 Pratica n. VA0190188 in atti dal 12/08/2005 DIVISIONE (n. 21037.1/2005)
Coerenze: a nord con altra proprietà (mapp. 177); ad est prospettante verso altra proprietà; a sud con corridoio e vano scala comune; ad ovest con altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

101,90 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.030,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.030,00
Data della valutazione:	15/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'accesso all'immobile è avvenuto in data 10 novembre 2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalle ispezioni ipotecarie allegate.

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** cancellata, stipulata il 06/04/2000 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 114917/1511 di repertorio, iscritta il 12/04/2000 a Milano 2 ai nn. 34637/9735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 330.000.000,00 lire.

Importo capitale: 165.000.000,00 lire.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 5.

Annotazione presentata il 03/12/2005 Servizio di P.I. di Milano 2 registro particolare n. 40595 registro generale n. 182155 tipo di atto: 0803 - cancellazione totale

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2005 a firma di Notaio Mottola Lucio ai nn. 231264 di repertorio, iscritta il 20/09/2005 a Milano 2 ai nn. 136804/35872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 288.000,00 €.

Importo capitale: 144.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 5 e 7.

Annotazione presentata il 24/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 2 registro particolare n. 24999 registro generale n. 161680 tipo di atto: 0800 - surrogazione ai sensi art.8 comma 2 del D.L. n.7/2007; Annotazione presentata il 07/07/2010 Servizio di P.I. di Milano 2 registro particolare n. 14921 registro generale n. 86093 tipo di atto: 0800 - surrogazione ai sensi art.8 comma 2 del D.L. n.7/2007.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

liquidazione del patrimonio, stipulata il 08/08/2022 a firma di Tribunale di Verbania ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 13/10/2022 a Milano 2 ai nn. 143663/96842, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/2 degli immobili al foglio 6 mapp. 4057 sub. 5 e 7

liquidazione del patrimonio, stipulata il 12/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7098/2023 di repertorio, trascritta il 16/11/2023 a Milano 2 ai nn. 154943/108338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di apertura della liquidazione controllata.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/2 degli immobili al foglio 6 mapp. 4057 sub. 5 e 7

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**

Ulteriori avvertenze:

Non si sono rilevate dalla documentazione agli atti informazioni inerenti l'eventuale attribuzione di millesimi per le parti comuni.

Si evidenzia che per l'edificio è stata emessa dal Sindaco del Comune di Origgio ordinanza n. 87/2023 del 04/12/2023 per la messa in sicurezza immobile sito in via Volta 42/B derivante dallo stato di degrado della copertura dell'immobile stesso. L'ordinanza stessa è stata inviata oltre che al debitore anche al comproprietario delle u.i. ed anche a tutti gli altri proprietari aventi unità immobiliari nell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati delle proprietà indicati sono desunti dagli atti di acquisto derivativi originari trascritti in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione della sentenza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2000),

con atto stipulato il 06/04/2000 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 114916/1510 di repertorio, registrato il 14/04/2000 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. 9385 serie 2V, trascritto il 12/04/2000 a Milano 2 ai nn. 34636/23545.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2000), con atto stipulato il 06/04/2000 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 114916/1510 di repertorio, registrato il 14/04/2000 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. 9385 serie 2V, trascritto il 12/04/2000 a Milano 2 ai nn. 34636/23545.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di Notaio Mottola Lucio ai nn. 231263/16902 di repertorio, registrato il 19/09/2005 a Desio ai nn. 6793 serie 1T, trascritto il 20/09/2005 a Milano 2 ai nn. 136803/71290.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di Notaio Mottola Lucio ai nn. 231263/16902 di repertorio, registrato il 19/09/2005 a Desio ai nn. 6793 serie 1T, trascritto il 20/09/2005 a Milano 2 ai nn. 136803/71290.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1986 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 23/12/1986 a firma di Notaio Carugati Salvatore ai nn. 129449 di repertorio, registrato il 12/01/1987 a Legnano ai nn. 256 serie 2, trascritto il 20/01/1987 a Milano 2 ai nn. 7978/6611.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1986 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 23/12/1986 a firma di Notaio Carugati Salvatore ai nn. 129449 di repertorio, registrato il 12/01/1987 a Legnano ai nn. 256 serie 2, trascritto il 20/01/1987 a Milano 2 ai nn. 7978/6611.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1995 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 27/04/1995 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele ai nn. 152933/18292 di repertorio, registrato il 09/05/1995 a Saronno ai nn. 618 serie 1V, trascritto il 08/05/1995 a Milano 2 ai nn. 40060/24673.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1995 fino al 16/09/2005), con atto stipulato il 27/04/1995 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele ai nn. 152933/18292 di repertorio, registrato il 09/05/1995 a Saronno ai nn. 618 serie 1V, trascritto il 08/05/1995 a Milano 2 ai nn. 40060/24673.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **599/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo della casa di abitazione in corso di costruzione, presentata il 05/06/1961 con il n. 9177 di protocollo, rilasciata il 06/06/1961

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **34/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un box a piano terra; costruzione di n. 3 appartamenti in difformità alla concessione n° 599 del 06/06/1961; ampliamento di un box a piano terra, presentata il 24/11/1986 con il n. 10457 di protocollo, rilasciata il 15/01/1988 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 10/10/1995.

Condono edilizio pratica n. 303

Permesso di costruire N. **61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione immobile e parziale chiusura terrazzo, presentata il 21/09/2006 con il n. 15163 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il Permesso di Costruire n. 61 di cui alla Pratica Edilizia n. 48/06 dall'esame della documentazione agli atti risulta che non è mai stato ritirato dal richiedente ne sono state integrate le richieste di cui al prot. 17028 del 26/10/2006

D.I.A. N. **22/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di muro separazione fra il box e ripostiglio con la creazione di una nuova porta con accesso dalla scala, presentata il 20/04/2005 con il n. 7345 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7 (ex sub. 1).

D.I.A. in variante alla P.E. 22/05 presentata il 18/07/2005 prot. 12732 per lavori di modifica dell'apertura della porta e spostamento del tavolato interno per ampliamento ripostiglio, fine lavori protocollata il 26/08/2005. Si segnala che erroneamente nella modulistica viene indicato come numero D.I.A. 21/05 anziché 22/05.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 28 del 17/07/2023, l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. da 16 a 21 - schede d'ambito n. 1, 2, 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PER QUANTO ATTIENE LA CONFORMITA' URBANISTICA:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione

della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; realizzazione di ribassi a controsoffitto nel locale cucina; realizzazione di n. 3 gradini per l'accesso al bagno, peggiorativi dell'altezza media interna già inferiore a cm 240; diversa conformazione di tutte le aperture finestrate; realizzazione di tettuccio murario a protezione della finestra camera su lato nord; realizzazione di terrazzo in luogo di sottotetto non praticabile; realizzazione su parte del medesimo terrazzo di chiusura in legno e aperture vetrate; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino come da C.E. in Sanatoria n. 34/88 di parti non regolarizzabili e procedure per sanatoria delle parti regolarizzabili, opere e spese tecniche: €23.000,00
- CILA in sanatoria per opere interne e spese tecniche: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 5.

Le difformità indicate sono riferite rispetto all'ultimo titolo rilasciato di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34/88 in quanto da informazioni assunte presso l'amministrazione comunale la pratica edilizia n. 61/2006 non si è mai perfezionata con il pagamento degli oneri, le integrazioni richieste, ed il ritiro del P.d.C., comunque emanato dall'amministrazione oltre alla mancata comunicazione di inizio dei lavori. Tenuto poi conto che le opere ivi previste interne ed esterne realizzate effettivamente sono in ogni caso difformi da quelle autorizzate sia per dimensione che per forma. La regolarizzazione delle opere difformi non sanabili dovrà comunque essere fatta nel rispetto delle procedure che verranno indicate dall'ufficio tecnico comunale in relazione ad interventi su opere non autorizzate anche in relazione all'esplorazione dell'eventuale possibilità, ritenuta dal sottoscritto non praticabile, di perfezionamento postumo del titolo mai ritirato. In relazione alla trasformazione di sottotetto non praticabile in terrazzo ed alla porzione di esso su cui è stato realizzato uno sgombero/veranda, si ritiene valutare il costo della regolarizzazione con previsione di mantenimento del terrazzo e delle opere ad essa correlate, comprensivo dei costi di demolizione del manufatto sgombero/veranda, ed altresì comprensivo dei manufatti da porre in essere per il rispetto dei requisiti di veduta previsti dal codice civile verso le proprietà confinanti. Successivamente alla rimessa in pristino e regolarizzazione delle opere esterne potranno ricorrere le condizioni (rispetto requisiti igienico sanitari, etc.) per la regolarizzazione con CILA in sanatoria delle opere interne. **NOTA BENE: L'IMPORTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIMESSA IN PRISTINO E' CALCOLATO SULLA QUOTA DEL 100% DELL'IMMOBILE**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; realizzazione di ribassi a controsoffitto nel locale cucina; realizzazione di n. 3 gradini per l'accesso al bagno; diversa conformazione delle aperture finestrate; realizzazione di terrazzo in luogo di sottotetto non praticabile; realizzazione su parte del medesimo terrazzo di chiusura in legno e aperture vetrate; (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04,

296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07) e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Do.C.Fa.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 5.

Pur essendo prevista la rimessa in pristino, ai fini della esatta rappresentazione grafica si ritiene opportuno adeguare la scheda catastale in relazione alle altre modifiche interne realizzate. **NOTA BENE: L'IMPORTO DEI COSTI E' CALCOLATO SULLA QUOTA DEL 100% DELL'IMMOBILE**

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07) e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 6 mappale 4057 sub. 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile reperire documentazione inerente quanto previsto dal D.M. 37/2008 in ordine alle dichiarazioni di conformità degli impianti

BENI IN ORIGGIO VIA ALESSANDRO VOLTA 42B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIGGIO via Alessandro Volta 42B, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da vano scala comune con ingresso dalla via A. Volta al civico 42/B.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4057 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA ALESSANDRO n. 32, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale del 14/06/1974
Coerenze: a nord prospettante verso altra proprietà (mapp. 177, 4056); ad est in parte prospettante verso altra proprietà, ed in parte verso vano scala comune; a sud prospettante verso altra proprietà (mapp. 390); ad ovest prospettante su cortile comune mapp. 4057.

si evidenzia che la toponomastica indicata in visura non è aggiornata. L'indirizzo attuale è via Volta Alessandro n. 42/B.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al piano terzo.

La superficie utile dei vani principali è pari a mq 26. La superficie utile dei vani accessori è pari a mq 24.

La superficie utile totale è pari a mq 50.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisorii, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 63.

Finiture:

Il solaio di copertura è di tipo inclinato in falda con copertura soprastante in lastre di fibrocemento amianto

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in laterocemento e c.a.

I serramenti sono in alluminio e doppio vetro, i cassonetti e le tapparelle sono in alluminio.

La porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno.

Le porte interne a soffietto sono in pvc.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

La u.i. è dotata di impianti elettrico, gas, riscaldamento, acs e pompa di calore per condizionamento autonomi.

L'unità immobiliare residenziale risulta sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica in quanto scaduta in data 26/11/2022.

L'unità immobiliare presenta criticità derivanti dalla presenza di muffe e umidità di cui occorrerà valutarne la causa e rimedi.

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	63,00	x	100 %	=	63,00
terrazzo	63,00	x	30 %	=	18,90
Totale:	126,00				81,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pur se il decreto di nomina ed incarico sia riferito unicamente alla Procedura di Liquidazione

Controllata R.G. 16/2023 presso il Tribunale di Busto Arsizio, come previsto nella stessa "da stimare per l'intero" e come richiesto dal Liquidatore per la presente procedura, vista anche l'autorizzazione rilasciata dal Tribunale Ordinario di Verbania Procedure Concorsuale RGF 2/2022, la valutazione qui espressa si riferisce alla quota dell'intero dell'immobile.

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Il valore indicato in perizia è comprensivo della quota proporzionale di proprietà delle parti comuni.

Il valore indicato in perizia tiene conto dei costi da sopportarsi in base alle quote di proprietà delle parti comuni per la bonifica e la sostituzione del manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto peraltro in pessimo stato di conservazione come risultante anche dall'ordinanza n. 87/2023 già citata.

Nel calcolo della consistenza non si è tenuto conto dello sgombero/veranda realizzato su parte del terrazzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,90 x 1.000,00 = **81.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.900,00**

BENI IN ORIGGIO VIA ALESSANDRO VOLTA 42B

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a ORIGGIO via Alessandro Volta 42B, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da portico comune con ingresso dalla via A. Volta al civico 42/B.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4057 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA ALESSANDRO n. 42/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 12/08/2005 Pratica n. VA0190188 in atti dal 12/08/2005 DIVISIONE (n. 21037.1/2005)
Coerenze: a nord con altra proprietà (mapp. 177); ad est prospettante verso altra proprietà; a sud con corridoio e vano scala comune; ad ovest con altra u.i.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 1 vani di altezza 3,16 mt.

La superficie utile del vano cantina è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 20.

Finiture cantina:

Il pavimento è in cemento.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

La unità risulta servita da utenza elettrica.

Lo stato generale della unità immobiliare è nella media per conservazione e manutenzione.

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
rispostiglio	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pur se il decreto di nomina ed incarico sia riferito unicamente alla Procedura di Liquidazione Controllata R.G. 16/2023 presso il Tribunale di Busto Arsizio, come previsto nella stessa "da stimare per l'intero" e come richiesto dal Liquidatore per la presente procedura, vista anche l'autorizzazione rilasciata dal Tribunale Ordinario di Verbania Procedure Concorsuale RGF 2/2022, la valutazione qui espressa si riferisce alla quota dell'intero dell'immobile.

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Il valore indicato in perizia è comprensivo della quota proporzionale di proprietà delle parti comuni.

Il valore indicato in perizia tiene conto dei costi da sopportarsi in base alle quote di proprietà delle parti comuni per la bonifica e la sostituzione del manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto peraltro in pessimo stato di conservazione come risultante anche dall'ordinanza n. 87/2023 già citata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 600,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

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	81,90	0,00	81.900,00	81.900,00
B	ripostiglio	20,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				93.900,00 €	93.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il ripostiglio possono essere suscettibili di vendita separata, si ritiene nel caso specifico che le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto in quanto, vista l'ubicazione e la dimensione dell'appartamento, il ripostiglio accresce probabilmente l'appetibilità sul mercato dell'unità immobiliare ad abitazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.370,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.030,00**

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: **€. 64.030,00**

data 15/01/2024

il tecnico incaricato
Mauro Noci