



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO

CF:CGGRSN60B57L6820

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7

telefono: 0331621204

fax: 0331321012

email: dott.rcaggiano@studioalberti.eu

PEC: rossana.caggiano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO Via Foro S. Martino 22, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione dislocata al piano terra di fabbricato in corte avente totale superficie commerciale di mq. 75,00 c.ca composta da:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere letto.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è buono lo stato di conservazione e manutenzione esterna è mediocre specie con riferimento alla corte comune in terra battuta ed all'andito di accesso in fregio alla pubblica via Foro San Martino. Il pavimento dell'appartamento è in monocottura di ceramica e le pareti e i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati in color bianco.

Il bagno ha pavimento e parziale rivestimento in piastrelle di ceramica ed è composto da vasca, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard. La lavanderia ha pavimento e parziale rivestimento in piastrelle di ceramica ed ivi risulta installata vaschetta per lavare.

Nel soggiorno a parete è ubicata la caldaia alimentata a gas-metano che si diffonde nei singoli ambienti a mezzo elementi radianti in ghisa.

Gli impianti elettrico, idro-sanitario e gas visivamente risultano a norma ma all'esperto non sono state fornite nel corso dell'istruttoria peritale le copie delle certificazioni di conformità ai sensi L.n. 46/90 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008). Pertanto, detta circostanza si segnala espressamente nel Paragrafo concernente i Giudizi di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 364 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda 22/02/2010 n. 536 prot., categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cassano Magnago Via Foro S. Martino n. 22, piano: T - Sup.tot. mq.69 tot. escluse aree scop. mq.69 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 22/02/2010 Pratica n. VA0055225 in atti dal 22/02/2010 Diversa distribuzione spazi interni-Variatione toponomastica (n. 4725.1/2010)-Variatione toponomastica del 21/04/2015 Pratica n. VA0078563 in atti dal 21/04/2015 (n. 44422 1/2015)
Coerenze: da nord a nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare e cortile comune, cortile comune ed altra unità immobiliare, Via Foro San Martino.
Unità immobiliare a parte del fabbricato in corte comune insistente su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago con i mappali 364, 363, 420, 404, 414, 777 C.T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B box singolo a CASSANO MAGNAGO Via Foro S. Martino 22, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box-autorimessa capace per il ricovero di un'autovettura ubicato a piano terra in corpo boxes sito nella corte comune ed avente accesso dall'andito carraio di via Foro San Martino n. 22.

Ha pavimento in battuto di cemento ed intonaco al rustico che palesa al plafone evidenti fenomeni di distacco della pellicola colore ed è dotato di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 363 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 22/10/98 n. B04243, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: Via Foro S. Martino n. 22, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 21/04/2015 Pratica n. VA0078550 in atti dal 21/04/2015 (n. 44411.1/2015)
Coerenze: da nord a nord in senso orario: cortile comune, altro box, proprietà di terzi, altra unità immobiliare e cortile comune.
Unità immobiliare in corte comune a parte del fabbricato insistente su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago con i mappali 364, 363, 420, 404, 414, 777 C.T.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.217,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.000,00
Data della valutazione:	29/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il LOTTO 1 oggetto di stima è composto da appartamento in porzione di fabbricato in corte comune avente caratteristiche tipologiche esterne di edilizia economica ed interne di edilizia civile come viene poi meglio descritto nel paragrafo concernente il Corpo A ed il box-autorimessa pertinenziale nella medesima corte descritto nel paragrafo concernente il Corpo B.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare abitativa risulta libera da persone con presenti solo alcuni mobili. L'Esperto in data 7/07/2022 ad ore 10.30 si è recata in via Foro San Martino n. 22 nel Comune di Cassano Magnago, ove unitamente al Custode Giudiziario, ha rinvenuto in luogo l'incaricata dell'Esecutato, Eliana Pasquini referente dell'agenzia Remax di Olgiate Olona, a consentire l'accesso. Quivi, la scrivente ha svolto la ricognizione, effettuato i rilievi del caso e redatto il verbale delle operazioni peritali, allegato **doc. 3** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

L'Esperto, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei certificati anagrafici se del caso presso i Servizi demografici del Comune di Cassano Magnago e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto ha rilevato l'elenco formalità e gravami dal Certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale depositato in atti dal Creditore Procedente redatto in data 20/04/2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che qui si allega **doc. 9** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Dall'esame del suddetto Certificato notarile si evince che lo stesso risale ad atto di acquisto trascritto antecedentemente al ventennio in data 14/09/1999 rispetto alla data di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate di Milano-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 12/04/2022 ai nn. 50407/33961.

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** annotata, stipulata il 07/05/2008 a firma di Notaio Piero Marin di Milano ai nn. 7388/2768 di repertorio, iscritta il 09/05/2008 a Milano 2 ai nn. 60316/15059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Apertura di credito in conto corrente con garanzia .

Importo ipoteca: 564.000,00.

Durata ipoteca: anni 10 .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cassano Magnago fg. 11 mapp. 363 sub 1 e 364 sub 6 e immobile immobile in Sumirago sezione urbana ME fg. 4 mapp. 48 sub. 1 e fg. 3 mapp. 48 C.T. Sumirago.13498 sub 503.

A margine risulta l'Annotazione ad iscrizione del 5/06/2012 ai nn. 56603/8693 derivante da restrizione di beni del 14/05/2012 Notaio Nicola Grimaldi di Milano n. rep. 19785/15274 concernente immobili in Comune di Ferno non oggetto del presente pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1550 rep. di repertorio, trascritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50407/33961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Grava su: Cassano Magnago foglio 11 mapp. 363 sub. 1 mapp. 364 sub. 6; Sumirago sez. urbana ME foglio 4 mapp. 48 sub. 1, Sumirago sez. Sumirago, foglio 3 mapp. 48.

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**

Ulteriori avvertenze:

Nel corso delle operazioni istruttorie operativi non è risultato essere stato nominato alcun amministratore in merito alla corte comune e, conseguentemente, l'Esperto non è in grado - allo stato - di precisare alcun costo di gestione attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esperto nel corso dell'istruttoria peritale ha effettuato ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate-Territorio-Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 acquisendo la nota di trascrizione dell'atto notarile anteriore al ventennio in data 14/09/1999 n. 74983 rep. a rogito Dott. Martino Lupinacci, Notaio in Busto Arsizio, il tutto allegato **doc. 8**. Inoltre ha provveduto a prendere visione direttamente presso l'Archivio di codesto Tribunale della copia del Decreto di Trasferimento n.169/07.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 06/08/2013), con atto stipulato il 06/08/2013 a firma di Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense ai nn. 10211/7060 di repertorio, trascritto il 08/08/2013 a Milano 2 ai nn. 78/611/53721.

Vedasi Certificato notarile allegato doc. 9 circa i passaggi societari sino ad Alfio Bardolla Training Group S.P.A.: atto di trasformazione di società del 10/12/2013 n. rep. 10689/7399 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto il 16/12/2013 ai nn. 113229/78172 da PEAK PERFORMANCE ONE S.R.L. in ADVANCED BUSINESS NPL S.P.A. ed atto di modifica di denominazione del 14/11/2014 n. rep 307656 Notaio Paolo Loviseti di Milano, non trascritto da ADVANCED BUSINESS NPL S.P.A. in ALFIO BARDOLLA TRAINING GROUP S.P.A.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (comunione legale dei beni), in forza di atto di compravendita (fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Notaio Antonio Lupinacci di Busto Arsizio ai nn. 74983 rep. di repertorio, trascritto il 23/09/1999 a Milano 2 ai nn. 89393/61011

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 21/12/2007 fino al 06/08/2013), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1446/2007 rep. di repertorio, trascritto il 15/01/2008 a Milano 2 ai nn. 5563/3241

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto nel corso del sopralluogo in data 7/07/2022 ha provveduto al raffronto delle schede planimetriche catastali dalla stessa direttamente acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali ed allegate **doc. 4a e doc. 5a** con lo stato di fatto attuale, rilevandone la sostanziale conformità.

Indi, la scrivente ha svolto indagine urbanistico-edilizia inoltrando Richiesta di accesso agli atti, allegata **doc. 10** all'Area Tecnica del Comune di Cassano Magnago. In data 15/09/2022 ha ricevuto in via telematica copia del nulla osta e tavole grafiche che hanno interessato il corpo boxes, qui allegate **doc. 10a** mentre in merito all'appartamento-con riferimento alla scheda catastale del 2010 trasmessa dall'Esperto al Comune di Cassano Magnago-non è stato possibile reperire copia di Pratica edilizia ed all'uopo vedasi comunicazione Area Tecnica in data 26/09/2022 (**doc.10b**) cui si allega la tavola grafica relativa alla DIA n. 202/98 per cui la scrivente nel Paragrafo Giudizi di

conformità ha precisato l'esigenza di presentazione di Pratica Edilizia CILA in sanatoria, il tutto ovviamente fatta salva la verifica da parte dell'interessato della normativa urbanistico-edilizia vigente alla data esatta di aggiudicazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività mappale 364 sub. 6 N. **DIA 202/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche varie , presentata il 05/08/1998 con il n. 20445 Prot. di protocollo.

La Pratica DIA riporta Relazione Tecnica di Asseverazione a firma del Geom. Michele Celardo di Fagnano Olona. Si allega stralcio tavola di progetto-nuova sistemazione - doc. 10.

Nulla Osta N. **248/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di n. 9 box prefabbricati in C.A. monoblocco, presentata il 19/11/1970 con il n. 12449 Prot. di protocollo, rilasciata il 14/12/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 26 del 13/06/2019 avente ad oggetto "Proroga validità del documento di piano del PGT fino all'adeguamento della pianificazione regionale, provinciale e metropolitana(art. 5 c.5 L.r. 31/2014)", l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche al taglio divisorio interno ed alla destinazione locali (normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di CILA in sanatoria al Comune di Cassano Magnago-oneri in via presuntiva e costi del professionista abilitato: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel corso dell'istruttoria peritale non sono stati consegnati all'Esperto i certificati di conformità impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. (normativa di riferimento: L.n. 46/90 (D.M. n. 37/08) s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica termotecnica - oneri in via presuntiva: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA FORO S. MARTINO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Via Foro S. Martino 22, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione dislocata al piano terra di fabbricato in corte avente totale superficie commerciale di mq. 75,00 c.ca composta da:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere letto.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è buono lo stato di conservazione e manutenzione esterna è mediocre specie con riferimento alla corte comune in terra battuta ed all'andito di accesso in fregio alla pubblica via Foro San Martino. Il pavimento dell'appartamento è in monocottura di ceramica e le pareti e i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati in color bianco.

Il bagno ha pavimento e parziale rivestimento in piastrelle di ceramica ed è composto da vasca, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard. La lavanderia ha pavimento e parziale rivestimento in piastrelle di ceramica ed ivi risulta installata vaschetta per lavare.

Nel soggiorno a parete è ubicata la caldaia alimentata a gas-metano che si diffonde nei singoli ambienti a mezzo elementi radianti in ghisa.

Gli impianti elettrico, idro-sanitario e gas visivamente risultano a norma ma all'esperto non sono state fornite nel corso dell'istruttoria peritale le copie delle certificazioni di conformità ai sensi L.n. 46/90 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008). Pertanto, detta circostanza si segnala espressamente nel Paragrafo concernente i Giudizi di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 364 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda 22/02/2010 n. 536 prot., categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cassano Magnago Via Foro S. Martino n. 22, piano: T - Sup.tot. mq.69 tot. escluse aree scop. mq.69 , intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Variazione del 22/02/2010 Pratica n. VA0055225 in atti dal 22/02/2010 Diversa distribuzione spazi interni-Variazione toponomastica (n. 4725.1/2010)-Variazione toponomastica del 21/04/2015 Pratica n. VA0078563 in atti dal 21/04/2015 (n. 44422 1/2015)

Coerenze: da nord a nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare e cortile comune, cortile comune ed altra unità immobiliare, Via Foro San Martino.

Unità immobiliare a parte del fabbricato in corte comune insistente su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago con i mappali 364, 363, 420, 404, 414, 777 C.T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



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

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nel contesto territoriale di Cassano Magnago di interesse naturalistico il Parco della Magana.



Parco della Magana - Cassano Magnago

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 1

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle rifiniture l'Esperto, a miglior descrizione, sia interna che esterna, compresi accesso e corte comune, ha redatto dettagliato rilievo fotografico nel corso del sopralluogo in data 7/07/2022 composto da n.12 fotografie a colori che viene qui prodotto a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Il corpo di fabbrica risulta situato nel contesto di corpi di fabbrica contigui e la struttura ha muri perimetrali in mattoni pieni con orditura del tetto in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.



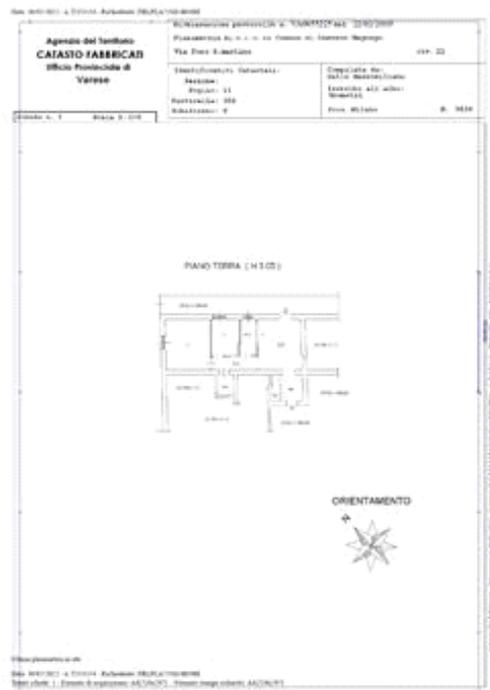


CONSISTENZA:

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
S.L. abitativa a piano terra	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza dell'appartamento come visionato nel corso della ricognizione in luogo del 7/07/2022 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**; - ubicazione in zona residenziale del Comune di Cassano Magnago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'appartamento di mq. 75,00 c.ca; - stato di conservazione e manutenzione buono all'interno e mediocre nel contesto esterno, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo ed allegato; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2021 - Comune di Cassano Magnago - allegato **doc. 12**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia identificata col mappale 364 sub 6 al foglio 11 Catasto Fabbricati del Comune di Cassano Magnago con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia abitativa di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione e giungendo quindi a determinare un valore a mq. pari ad €mq 1050,00.

VALORE POTENZIALE DI MERCATO: mq. 75,00 x €mq 1050,00 = €78.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	78.750,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 78.750,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 78.750,00
---	--------------------

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA FORO S. MARTINO 22

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASSANO MAGNAGO Via Foro S. Martino 22, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box-autorimessa capace per il ricovero di un'autovettura ubicato a piano terra in corpo boxes sito nella corte comune ed avente accesso dall'andito carraio di via Foro San Martino n. 22.

Ha pavimento in battuto di cemento ed intonaco al rustico che palesa al plafone evidenti fenomeni di distacco della pellicola colore ed è dotato di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 363 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 22/10/98 n. B04243, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: Via Foro S. Martino n. 22, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 21/04/2015 Pratica n. VA0078550 in atti dal 21/04/2015 (n. 44411.1/2015)

Coerenze: da nord a nord in senso orario: cortile comune, altro box, proprietà di terzi, altra unità immobiliare e cortile comune.

Unità immobiliare in corte comune a parte del fabbricato insistente su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago con i mappali 364, 363, 420, 404, 414, 777 C.T.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



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, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nel contesto territoriale di Cassano Magnago di interesse naturalistico il Parco della Magana.



Parco della Magana - Cassano Magnago

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 1

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle rifiniture l'Esperto, a miglior descrizione, sia interna che esterna, compresi accesso e corte comune, ha redatto rilievo fotografico nel corso del sopralluogo in data 7/07/2022 che viene qui prodotto a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta basculante realizzati in lamiera zincata

nella media

pareti esterne: costruite in monoblocco c.a.

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in cortile in terra battuta /ghiaietto

nella media

Degli Impianti:

elettrico: illuminazione interna

nella media

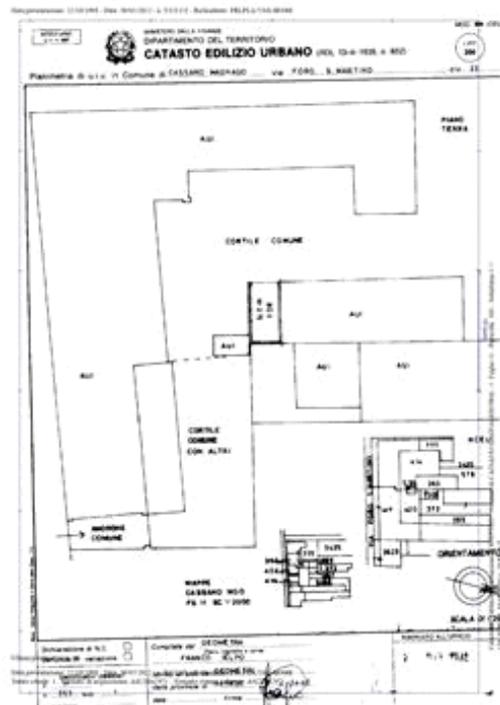


CONSISTENZA:

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
S.L. box-autorimessa	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare box oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza dell'autorimessa come visionata nel corso della ricognizione in luogo del 7/07/2022 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**; - ubicazione in zona residenziale del Comune di Cassano Magnago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'autorimessa di mq.12,00; - stato di conservazione e manutenzione mediocre, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo ed allegato; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2021 - Comune di Cassano Magnago - allegato **doc. 12**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare box oggetto di perizia identificata col mappale 363 sub 1 al foglio 11 Catasto Fabbricati del Comune di Cassano Magnago con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione e giungendo quindi a determinare un valore a corpo pari ad €12.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

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:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna del Lotto 1 composto dall'unità immobiliare abitativa (Corpo A) e dal box (Corpo B) oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza di appartamento e box come visionati nel corso della ricognizione in luogo del 7/07/2022 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**; - ubicazione in zona residenziale del Comune di Cassano Magnago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'appartamento di mq. 75,00 c.ca e del box di mq.12,00 c.ca; - stato di conservazione e manutenzione buono all'interno e mediocre nel contesto esterno, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo ed allegato; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2021 - Comune di Cassano Magnago - allegato **doc. 12**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia identificata col mappale 364 sub 6 al foglio 11 Catasto Fabbricati del Comune di Cassano Magnago con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia abitativa di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione buono e giungendo quindi a determinare un valore a mq. pari ad €mq 1050,00 e valutando a corpo il box-autorimessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio Servizi Catastali - Comune di Cassano Magnago, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese-Anno 2021-Comune di Cassano Magnago, ed inoltre: Piattaforma internet

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	75,00	0,00	78.750,00	78.750,00

B	box singolo	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				90.750,00 €	90.750,00 €

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: **€ 88.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.432,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.217,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 217,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione immobiliare a piano terra e primo** a SUMIRAGO Via Trieste 18, frazione Menzago, della superficie commerciale di **98,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione dislocata ai piani terra e primo in porzione di fabbricato in corte avente totale superficie commerciale di mq. 99,00 c.ca composta da: a piano terra ingresso, vano scala di accesso a piano primo, sgombero, soggiorno e camera; a piano primo da: camera, locale adibito a cucina e bagno. Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è scadente bisognoso di interventi di integrale ristrutturazione sia sotto il profilo edilizio che sotto il profilo impiantistico. Risulta priva di impianto di riscaldamento ad esclusione di vetusto impianto stufa a legna.

Il tetto necessita di interventi di controllo dell'orditura e rifacimento del manto di copertura. Il pavimento dell'appartamento laddove rifinito è parte in granigliato, parte in medoni di cemento, le pareti e plafoni sono intonacati al rustico con tratti privi di intonaco o con intonaco visibilmente ammalorato. A piano terra attiguo al fabbricato insiste sulla corte comune piccolo manufatto adibito a ripostiglio pavimentato in battuto di cemento, con pareti lignee e copertura in lastra ondulata di eternit, il tutto visivamente deteriorato. Detto manufatto non risulta graficamente riportato nella planimetria catastale e, nel merito, si evidenzia la necessità di rimozione nel Capitolo che segue relativo alla conformità edilizia.

Il bagno è anch'esso in pessimo stato di conservazione e manutenzione con i sanitari doccia, vaso e lavabo in vetrochina bianca, decisamente vetusti, che necessitano di sostituzione ex novo con integrale verifica di impianto idro-termo-sanitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 48 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 18 Comune di Sumirago, sezione urbana ME, piano: T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per modifica identificativo del 6/06/2005 Pratica n. VA01299569 in atti dal 6/06/2005 (n. 10881.1/2005)

Coerenze: mappale 50 a nord, est ed ovest e mappale 60 a sud.

L'Esperto allega docc. 6 le visure storiche per immobile C.F. e C.T. doc. 6a la scheda planimetrica catastale, doc. 7 l'estratto mappa e doc. 7a la visura storica per immobile della corte comune al mappale 50. Il fabbricato insiste sull'area mappale 48 C.T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.600,00
Data della valutazione:	29/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il LOTTO 2 oggetto di stima risulta composto da corpo di fabbrica in corte comune avente caratteristiche tipologiche di edilizia economico-popolare viene poi meglio descritto nel paragrafo concernente il Corpo A.

L'Esperto in data 14/06/2022 ad ore 10.30 si è recata in luogo in via Trieste n.18 nel Comune di Sumirago, frazione Menzago, unitamente al Custode Giudiziario, Demonte Alessio, ove nessuno è risultato presente. Successivamente, in data 7/07/2022 ad ore 9.30 la scrivente si è recata ulteriormente in luogo unitamente al Custode Giudiziario, ove è risultata presente incaricata dell'esecutato, Bellinelli Valeria collaboratrice dell'agenzia Remax di Olgiate Olona, a consentire l'accesso; quindi ha svolto la ricognizione, effettuato i rilievi del caso e redatto il verbale delle operazioni peritali, allegato **doc. 3** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato peritale.

L'Esperto, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei certificati anagrafici se del caso presso i Servizi demografici del Comune di Sumirago e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto ha rilevato l'elenco formalità e gravami dal Certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale depositato in atti dal Creditore Procedente redatto in data 20/04/2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che qui si allega **doc. 9** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Dall'esame del suddetto Certificato notarile si evince che lo stesso risale ad atto di acquisto trascritto antecedentemente al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 12/04/2022 ai nn. 50407/33961.

NOTA BENE: L'Esperto in merito specifico all'Elenco formalità e gravami essendo lo stesso analogo a quanto riportato al LOTTO 1 espressamente rimanda al dettaglio di detto lotto.

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: Nessuna.*

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
Ulteriori avvertenze:	

Come precisato sul punto della conformità urbanistico-edilizia il manufatto ripostiglio edificato a lato ovest del fabbricato che non risulta riportato graficamente sulla scheda planimetrica catastale, insiste su porzione di corte comune e dalle indagini condotte dall'Esperto presso l'Area Tecnica del Comune di Sumirago è stato realizzato senza alcun titolo. Pertanto, dovrà essere rimosso dall'eventuale aggiudicatario, il tutto, ovviamente fatta salva l'ulteriore verifica da parte dell'interessato della normativa urbanistico-edilizia vigente alla data esatta di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esperto nel corso dell'istruttoria peritale ha effettuato ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate-Territorio-Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 acquisendo la nota di trascrizione dell'atto notarile anteriore al ventennio in data 26/02/2002 allegata **doc. 8a**. Inoltre ha provveduto a prendere visione direttamente presso l'Archivio di codesto Tribunale della copia del Decreto di Trasferimento n.161/07.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 06/08/2013), con atto stipulato il 06/08/2013 a firma di Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense ai nn. 10211/7060 di repertorio, trascritto il 08/08/2013 a Milano 2 ai nn. 78611/53721.

Vedasi Certificato notarile allegato doc. 9 circa i passaggi societari sino ad Alfio Bardolla Training Group S.P.A.: atto di trasformazione di società del 10/12/2013 n. rep. 10689/7399 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto il 16/12/2013 ai nn. 113229/78172 da PEAK PERFORMANCE ONE S.R.L. in ADVANCED BUSINESS NPL S.P.A. ed atto di modifica di denominazione del 14/11/2014 n. rep 307656 Notaio Paolo Lovisetti di Milano, non trascritto da ADVANCED BUSINESS NPL S.P.A. in ALFIO BARDOLLA TRAINING GROUP S.P.A.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 30/11/2007), con atto stipulato il 20/02/2002 a firma di Notaio Bruno Volpe di Varese ai nn. 142432 rep. di repertorio, trascritto il 26/02/2002 a Milano 2 ai nn. 24451/15153

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 30/11/2007 fino al 06/08/2013), con atto stipulato il 30/11/2007 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1334 di repertorio, trascritto il 04/12/2007 a Milano 2 ai nn. 181902/95706

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto nel corso del sopralluogo in data 7/07/2022 ha provveduto al raffronto della scheda planimetrica catastale dalla stessa direttamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali ed allegata **doc. 5a** con lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare abitativa, rilevandone la sostanziale conformità. Ciò ad eccezione di manufatto ripostiglio edificato a lato ovest del fabbricato sulla corte comune che non risulta riportato graficamente sulla scheda planimetrica catastale. Conseguentemente, l'Esperto ha svolto indagine urbanistico-edilizia inoltrando Richiesta di accesso agli atti, allegata **doc. 11** all'Area Tecnica del Comune di Sumirago e conferendo telefonicamente con l'Istruttore amministrativo, Dott.ssa Susanna Chinetti, al fine di verificare l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima.

Dalla suddetta Area Tecnica è stato comunicato per filo che non risultano in archivio pratiche edilizie con i relativi grafici assentiti per il corpo di fabbrica in questione e, successivamente, in data 5/08/2022 è stato altresì precisato "che non risultano agli atti pratiche edilizie intestate ai nominativi indicati nella visura storica allegata alla richiesta", vedasi allegato **doc. 11a**. In conseguenza, il manufatto di che trattasi dovrà essere rimosso dall'eventuale aggiudicatario, il tutto, ovviamente fatta salva l'ulteriore verifica da parte dell'interessato della normativa urbanistico-edilizia vigente alla data esatta di aggiudicazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29/11/2011 - pubblicato sul BURL n. 14 del 4/4/2012, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - residenziale - zona A nucleo antico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso delle operazioni istruttorie operitali non è risultato essere stato nominato alcun amministratore in merito alla corte comune e, conseguentemente, l'Esperto non è in grado di precisare alcun eventuale costo di gestione, nè è stata in grado di rinvenire alcun regolamento circa la gestione di detta corte per cui si rimanda all'art. 1117 e ss. Codice Civile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di manufatto adibito a sgombero a lato ovest del fabbricato insistente su corte comune (normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia al Comune di Sumirago per intervento di demolizione e remissione in pristino stato-oneri in via presuntiva-costo professionista abilitato-demolizione manufatto compreso smaltimento lastra di copertura in eternit: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a manufatto ripostiglio/sgombero.

Detto manufatto dovrà essere rimosso riportando l'immobile in pristino stato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SUMIRAGO VIA TRIESTE 18, FRAZIONE MENZAGO

PORZIONE IMMOBILIARE A PIANO TERRA E PRIMO

DI CUI AL PUNTO A

porzione immobiliare a piano terra e primo a SUMIRAGO Via Trieste 18, frazione Menzago, della superficie commerciale di **98,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione dislocata ai piani terra e primo in porzione di fabbricato in corte avente totale superficie commerciale di mq. 99,00 c.ca composta da: a piano terra ingresso, vano scala di accesso a piano primo, sgombero, soggiorno e camera; a piano primo da: camera, locale adibito a cucina e bagno. Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è scadente bisognoso di interventi di integrale ristrutturazione sia sotto il profilo edilizio che sotto il profilo impiantistico. Risulta priva di impianto di riscaldamento ad esclusione di vetusto impianto stufa a legna.

Il tetto necessita di interventi di controllo dell'orditura e rifacimento del manto di copertura. Il pavimento dell'appartamento laddove rifinito è parte in granigliato, parte in medoni di cemento, le pareti e plafoni sono intonacati al rustico con tratti privi di intonaco o con intonaco visibilmente ammalorato. A piano terra attiguo al fabbricato insiste sulla corte comune piccolo manufatto adibito a ripostiglio pavimentato in battuto di cemento, con pareti lignee e copertura in lastra ondulata di eternit, il tutto visivamente deteriorato. Detto manufatto non risulta graficamente riportato nella planimetria catastale e, nel merito, si evidenzia la necessità di rimozione nel Capitolo che segue relativo alla conformità edilizia.

Il bagno è anch'esso in pessimo stato di conservazione e manutenzione con i sanitari doccia, vaso e lavabo in vetrochina bianca, decisamente vetusti, che necessitano di sostituzione ex novo con integrale verifica di impianto idro-termo-sanitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 48 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 18 Comune di Sumirago, sezione urbana ME, piano: T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per modifica identificativo del 6/06/2005 Pratica n. VA01299569 in atti dal 6/06/2005 (n. 10881.1/2005)

Coerenze: mappale 50 a nord, est ed ovest e mappale 60 a sud.

L'Esperto allega docc. 6 le visure storiche per immobile C.F. e C.T. doc. 6a la scheda planimetrica catastale, doc. 7 l'estratto mappa e doc. 7a la visura storica per immobile della corte comune al mappale 50. Il fabbricato insiste sull'area mappale 48 C.T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albizzate, Mornago, Besnate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: oasi naturalistica Laghetto di Menzago, pregevole vista sulla catena del Monte Rosa.



oasi naturale con ninfee autoctone

COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 100

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'epoca di costruzione del fabbricato risale ai primi del '900 avendo una tipologia rurale caratteristica delle coeve cascine lombarde.

Infatti detto corpo di fabbrica risulta situato all'interno di gruppo di corpi di fabbrica contigui e, sotto il profilo strutturale, ha muri perimetrali in mattoni pieni con orditura del tetto in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi. Come già precedentemente precisato Il tetto necessita di intervento di verifica dell'orditura e rifacimento del manto di copertura.

Internamente il fabbricato palesa uno stato di generale degrado con diffuso scrostamento degli intonaci che dimostra l'assenza di vespaio aerato che impedisca l'umidità da risalita; i serramenti esterni ed interni sono del tutto obsoleti e la pavimentazione risalente all'origine della costruzione risulta antiquata e diffusamente usurata.

Alla facciata lato sud del corpo di fabbrica (vedasi scheda planimetrica **doc. 6a**) è appoggiato pilastro in granito che regge cancello in ferro posto a delimitazione tra l'accesso comune e la corte comune.





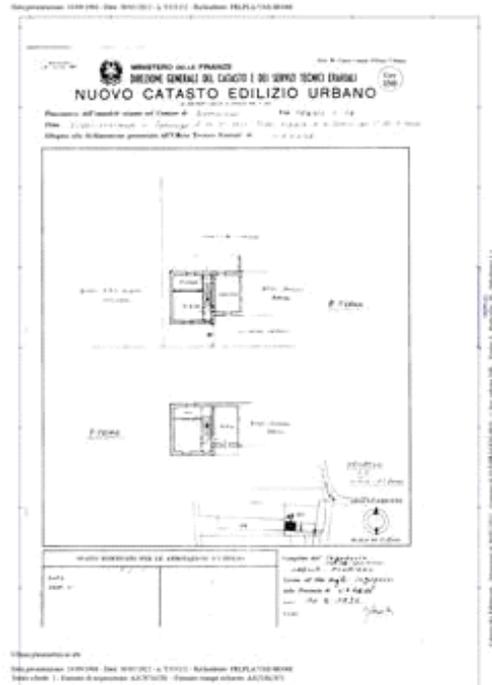
CONSISTENZA:

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
S.L. a piano terra	49,00	x	100 %	=	49,00

S.L. a piano primo	49,00	x	100 %	=	49,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	101,00				98,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna del Lotto 2 composto dalla porzione di fabbricato oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza dell'alloggio come visionato nel corso della ricognizione in luogo del 7/07/2022 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**; - ubicazione in zona nucleo antico residenziale del Comune di Sumirago frazione Menzago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'appartamento di mq. 98,9 che si arrotondano a mq. 99,00; - stato di conservazione e manutenzione scadente come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo ed allegato; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2021 - Comune di Sumirago - allegato **doc. 11a**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima della porzione di fabbricato oggetto di perizia con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia abitativa di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione richiedente intervento di complessiva ristrutturazione e giungendo quindi a determinare un valore a mq. pari ad €/mq 500,00.

VALORE POTENZIALE DI MERCATO: mq. 99,00 x €/mq 500,00 = €49.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna del Lotto 2 composto della porzione di fabbricato oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza come visionata nel corso della ricognizione in luogo del 7/07/2022 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**; - ubicazione in zona nucleo antico residenziale del Comune di Sumirago, frazione Menzago, ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'appartamento dislocato su due piani di mq. 99,00 c.ca; - stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno scadente come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo ed allegato; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2021 - Comune di Sumirago - allegato **doc. 12a**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima della porzione di fabbricato oggetto di perizia con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con porzioni immobiliari aventi analoga tipologia abitativa di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione richiedente intervento di ristrutturazione e giungendo quindi a determinare, compresa area di sedime, un valore a mq. pari ad €mq 500,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio Servizi Catastali - Comune di Sumirago, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sumirago, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese-Anno 2021-Comune di Sumirago, ed inoltre: Piattaforma internet

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	porzione immobiliare a piano terra e primo	98,90	0,00	49.500,00	49.500,00
				49.500,00 €	49.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.400,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.600,00**

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: **€ 45.600,00**

data 29/09/2022

il tecnico incaricato
DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO