



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

220/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDD

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PIERCARLO LUIGI VITERBO

CF: VTRPCR65B09B300U

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) via Bellingera, 3/bis

telefono: 0331 1970437

email: viterbo.ingegneri@libero.it

PEC: piercarloluigi.viterbo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di appartamento uso civile abitazione posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone, della superficie commerciale di 79 mq, classe energetica A3, sito a Vanzaghello in via Varese 3-5.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Vanzaghello, foglio 5, **particella 1001 sub. 703**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq (totale escluse aree scoperte 76 mq), rendita 361,52 euro, via Varese n. 3-5, piano 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 25/10/95 in atti dal 25/10/95 (n. D00271.1.1995), variazione del 6/12/95 in atti dal 06/12/1995 per migliore identificazione catastale (n. C01042.1/1995), variazione del 30/03/01 n. 350963 in atti dal 30/03/01 per demolizione parziale e diversa distribuzione spazi interni (n.14222.1/2001), variazione del 20/02/18 n. MI0070158 in atti 21/02/18 per frazionamento e cambio destinazione (n.18554.1/2018).

Coerenze da nord in senso orario: balcone comune e affaccio su cortile comune al sub. 701, affaccio su via Varese, mappale 329, scala comune al sub. 701.

Mappali terreni correlati: foglio 5, particella 1001.

B

Piena proprietà, per l'intera quota, di box uso autorimessa posto al piano terra, della superficie commerciale di 19 mq, sito a Vanzaghello in via Varese 3-5.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Vanzaghello, foglio 5, **particella 1001 sub. 706**, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 43,90 euro, via Varese n. 3-5, piano T, intestata a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 25/10/95 in atti dal 25/10/95 (n. D00271.1.1995), variazione del 6/12/95 in atti dal 06/12/1995 per migliore identificazione catastale (n. C01042.1/1995), variazione del 30/03/01 n. 350963 in atti dal 30/03/01 per demolizione parziale e diversa distribuzione spazi interni (n.14222.1/2001), variazione del 20/02/18 n. MI0070158 in atti 21/02/18 per frazionamento e cambio destinazione (n.18554.1/2018).

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune al sub. 701, box auto al sub. 705, mappale 329, box auto al sub. 707.

Mappali terreni correlati: foglio 5, particella 1001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 117.230,00

trova:

Data della valutazione:

02/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero, anche perchè ancora non ultimato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, iscritta il 16/05/2016 a Milano 2 ai nn. 54137/9575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €420.000,00.

Importo capitale: €210.000,00.

Durata ipoteca: 6 anni.

Grava su Vanzaghello Foglio 5 Particella 326 Subaltemo 704, graffate Foglio 5 Particella 327 Subaltemo 702 Foglio 5 Particella 1001, che hanno dato origine alla attuale **Particella 1001** Subalterni 701 (bene comune non censibile), 702, **703**, 704, 705, **706**, 707, 708. e Particella 326 Subalterno 707.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 19/07/2019 a Milano 2 ai nn. 95716/17820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 09/07/2019 rep. 1382/2019 emesso dal Tribunale di Reggio Emilia.

Importo ipoteca: €90.000,00.

Importo capitale: €75.100,63.

Grava su Vanzaghello Foglio 5 Particella 1001 Sub. 702, **Particella 1001 Sub. 703**, Particella 1001 Sub. 704, Particella 1001 Sub. 705, **Particella 1001 Sub. 706**, Particella 1001 Sub. 707, Particella 1001 Sub. 708, Particella 326 Sub. 707, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1000.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 09/10/2019 a Milano 2 ai nn. 125167/23826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 24/09/2019 rep. 632 emesso dal Tribunale di Biella.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €372.318,57.

Grava su Vanzaghello Foglio 5 Particella 1000, Busto Arsizio sezione Urbana BU Foglio 16 Particella 500 Sub. 749, Particella 500 Sub. 638, Particella 500 Sub. 651, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1001 Sub. 702, Particella 1001 Sub. 705, **Particella 1001 Sub. 706**, Particella 1001 Sub. 707, Particella 1001 Sub. 708, **Particella 1001 Sub. 703**, Particella 1001 Sub. 704, Particella 326 Sub. 707, Vanzaghello Foglio 6 Particella 279 Sub. 704, Particella 279 Sub. 703, Particella 479.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 14/10/2019 a Milano 2 ai nn. 127013/24210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 25/06/2019 rep. 1340/2019 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio.

Importo ipoteca: €300.439,44.

Importo capitale: €300.439,44.

Grava su Vanzaghello Foglio 6 Particella 279 Sub. 703, Particella 279 Sub. 704, Particella 479, Busto Arsizio Foglio 16 Particella 500 Sub. 749, Busto Arsizio sezione Urbana BU Foglio 16 Particella 500 Sub. 638, Particella 500 Sub. 651, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1001 Sub. 702, **Particella 1001 Sub. 703**, Particella 1001 Sub. 704, Particella 1001 Sub. 705, **Particella 1001 Sub. 706**, Particella 1001 Sub. 707, Particella 1001 Sub. 708, Particella 326 Sub. 707, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1000.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 03/03/2020 a Milano 2 ai nn. 27151/4640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/01/2020 rep. 2299 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Grava su Busto Arsizio sezione Urbana BU Foglio 16 Particella 500 Sub. 638, Particella 500 Sub. 651, Particella 500 Sub. 749, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1001 Sub. 702, **Particella 1001 Sub. 703**, Particella 1001 Sub. 704, Particella 1001 Sub. 705, **Particella 1001 Sub. 706**, Particella 1001 Sub. 707, Particella 1001 Sub. 708, Particella 326 Sub. 707, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1000.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/01/2021 a Milano 2 ai nn. 10963/1688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 19/11/2019 rep. 25595 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: €53.000,00.

Importo capitale: €53.000,00.

Grava su Busto Arsizio Foglio 16 Particella 500 Sub. 783, Particella 500 Sub. 651, Particella 500 Sub. 749, Particella 500 Sub. 638, **Vanzaghello Foglio 5** Particella 1001 Sub. 702, **Particella 1001 Sub. 703**, Particella 1001 Sub. 704, Particella 1001 Sub. 705, **Particella 1001 Sub. 706**, Particella 1001 Sub. 707, Particella 1001 Sub. 708, Particella 326 Sub. 707, Vanzaghello Foglio 5 Particella 1000, Vanzaghello Foglio 6 Particella 279 Sub. 703, Particella 279 Sub. 704, Particella 479.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 27/06/2022 a Milano 2 ai nn. 92456/62357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 15/06/2022 rep. 4168 emesso dall'Ufficio Giudiziario di Busto Arsizio.

Grava su Busto Arsizio sezione Urbana BU Foglio 16 Particella 500 Sub. 638, Particella 500 Sub. 651, Particella 500 Sub. 749, **Vanzaghello Foglio 5** Particella 1001 Sub. 702, **Particella 1001 Sub. 703**, Particella 1001 Sub. 704, Particella 1001 Sub. 705, **Particella 1001 Sub. 706**, Particella 1001 Sub. 707, Particella 1001 Sub. 708, Particella 326 Sub. 707, Vanzaghello Foglio 6 Particella 279 Sub. 704, Particella 279 Sub. 703, Particella 479.

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le parti comuni del complesso (corte, impianti, etc.) non sono, al momento, soggette a forme di amministrazione, in quanto le singole unità immobiliari non sono ultimate, non sono occupate e sono

ancora di proprietà di un unico soggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per l'intera quota in forza di atto di fusione di società stipulato il 01/10/2012 a firma Dr. Stefano Fazzini, Notaio in Milano, rep. 50097/10927, registrato il 04/10/2012 a Milano 6 al n°24706 Serie 1T e trascritto il 05/10/2012 a Milano 2 ai nn. 98689/67251.

L'atto di fusione era relativo agli immobili allora identificati al foglio 5 con le particelle 326 sub. 704 e 327 sub. 702/particella 1001 (fra loro graffate), che hanno in seguito dato origine alla attuale particella 1001 subalterni 701 (bene comune non censibile), 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708 e alla attuale particella 326 sub. 707. oltre alla quota di 2/6 dell'area urbana individuata al fg. 5 con il mappale 1000.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal epoca anteriore al ventennio fino al 14/12/1995:

- *** DATO OSCURATO ***

Dal 14/12/1995 fino al 01/10/2012:

*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per l'intera quota in forza di scrittura privata di compravendita del 14/12/1955 in autentica Notaio Mario Lainati di Gallarate rep. 61471/17236, trascritto il 22/12/1995 a Milano 2 ai nn. 106873/65923.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n°65/2011 rilasciato il 29/06/2011 a *** DATO OSCURATO *** per opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, a seguito di domanda presentata il 26/04/2011.

Segnalazione Certificata per l'Agibilità, valida anche per la variante finale P.E. 166/2016, presentata il 19/03/2018 prot. 3254 e successiva integrazione documentale prot. 11770 del 30/10/2018.

Si segnala il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°144/2010 per ristrutturazione di edificio esistente con cambio d'uso.

P.E. 166/2016 Segnalazione certificata di Inizio Attività ex art.19 L.07/08/1990 n.241 artt.22 e succ. D.P.R. 380/2001 e s.m.i. presentata il 06/12/2016 prot. 12657 da *** DATO OSCURATO *** , per opere di variante finale alla P.E. 65/2011.

Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata il 19/03/2018 prot. 3254 e successiva integrazione documentale prot. 11770 del 30/10/2018.

Si segnala il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°165/2016 per interventi sulle coperture, sui prospetti e modifica ingresso carraio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di CC n.4 del 08/02/2008 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.19 del 07/05/2008) e con delibera di CC n.5 del 24/04/2013 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.25 del 19/06/2013), gli immobili ricadono in zona “**Aree residenziali esistenti (B)**”.

Le aree residenziali esistenti sono le parti di territorio caratterizzate da insediamenti anche recenti, con tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali.

Comprendono, infatti, edifici residenziali a ballatoio, case rurali, casseri e rustici, edifici nuovi o ristrutturati, con tessuto prevalentemente caratterizzato da edifici in linea ed un tessuto di più recente formazione con tipologia prevalente della casa uni bi familiare isolata.

Nelle aree residenziali esistenti gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici circostanti anche non contigui od a quelli preesistenti sullo stesso lotto; potrà essere consentita la fabbricazione continua lungo le fronti stradali nel solo caso di ampliamento di edifici esistenti a filo strada, su lotti inseriti tra edifici preesistenti a filo strada e con testate sui confini laterali.

In caso di sopralti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente, sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada più eventuale arretramento.

In dette zone, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o completamento di lotti già edificati che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, per ogni nuova unità immobiliare debbono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico, con accesso dalla pubblica via, nella misura di due posti auto. Nel caso che per ragioni tecniche pregresse non fosse possibile il rilascio di parcheggi di uso pubblico accessibili dalla pubblica via, è possibile ricorrere alla monetizzazione, totale o parziale, di dette aree applicando il valore unitario del costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.

Nelle aree esistenti e di completamento, nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (ivi compreso il recupero, alle destinazioni ammesse, di superfici o volumi - casseri, rustici, ecc. - con caratteristiche tecnico-costruttive e formali, che rispettino i valori ambientali della zona), diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al relativo miglioramento dell'efficienza energetica;
- b) ampliamenti, completamenti e sopralti, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici o volumi esistenti (casseri, rustici, sottotetti, fabbricati artigianali/industriali dismessi, ecc.) nei limiti dell'indice di utilizzazione territoriale di zona (0,33 mq/mq) e/o delle superfici utili lorde preesistenti.
- c) modesti ampliamenti delle abitazioni uni-bi familiari e delle attività extraresidenziali esistenti, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse. Tali interventi possono essere realizzati una tantum, nei limiti di un incremento del 20% della S.u.n. esistente e nei limiti dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona (0,413 mq/mq): 30 mq. sono, comunque, consentiti anche se eccedono le percentuali indicate;
- d) Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a norma dell'art. 4 punto 19 delle NTA.
- e) ampliamenti, completamenti e sopralti, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici o volumi esistenti (casseri, rustici, sottotetti, ecc.), per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del Piano. Detti interventi potranno essere realizzati per gli edifici caratterizzati da tipologia a casa uni-bifamiliare, nei limiti massimi di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,454 mq/mq). Per fabbisogno strettamente correlato al nucleo familiare residente si intende quello espresso da ascendenti e discendenti diretti del capofamiglia o del coniuge/convivente.
- f) interventi di nuova costruzione di volumi e superfici pertinenziali nel rispetto e nei limiti delle norme di Piano: 1 mq ogni 10 mc. per le autorimesse pertinenziali;

g) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto.

Per gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme gli interventi in ampliamento e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente sono esclusivamente ammessi se previsti all'interno di uno Strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche.

Per gli edifici esistenti realizzati a confine di proprietà è ammesso un ampliamento dello sviluppo della parete a confine nel rispetto delle norme del codice civile.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti ammessi, previo parere favorevole dell'ente competente, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti e, comunque, prioritariamente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto alla configurazione indicata nelle tavole 3/A e 3/B allegate alla S.C.I.A. prot. 12567 del 6/12/2016 (P.E. 166/2016), nel corso del sopralluogo è stato rilevato che i volumi soprastanti ai soffitti orizzontali dei vani, individuabili come intercapedini di sottotetto e definiti nella sezione trasversale C-C (tavola 3/B) come "sottotetto non accessibile", sono invece stati realizzati con la finalità di essere utilizzati come soppalchi, in quanto hanno finiture (pavimenti, intonaci, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a pavimento) e tramezzature per la formazione di un servizio igienico, con pavimento e pareti piastrellate e apparecchi igienico-sanitari già installati.

Per il completamento del soppalco mancherebbero da installare la scala di accesso al livello (al momento ve ne sono di provvisorie) e la porta del servizio igienico.

L'area soppalcata occupa una superficie di circa 40 m², pari a circa il 67% della superficie sottostante.

L'altezza utile dei vani sottostanti al soppalco è sostanzialmente conforme a quella di progetto, per quanto riguarda la camera matrimoniale, il disimpegno e il soggiorno, mentre è stata ridotta da m 2,40 a m 2,20 circa in parte della cameretta e del bagno.

Si segnala, inoltre, che i rilievi effettuati durante il sopralluogo hanno evidenziato lievi differenze nelle dimensioni in pianta e nelle altezze dei singoli vani, nell'ordine di qualche centimetro, che comunque non costituiscono violazione edilizia in quanto contenute entro il limite del 2% di tolleranza stabilite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Quanto accertato è stato sottoposto all'attenzione dei Tecnici dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Vanzaghello, con i quali sono state valutate le eventuali possibilità di regolarizzazione.

Dal confronto è emerso che la difformità riscontrata costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 54 della L.R. 12/2005, in quanto comporta un aumento volumetrico in misura superiore al 7,5%.

Il maggior volume realizzato non è regolarizzabile, in quanto non vi è disponibilità di volumetria realizzabile. Inoltre, la riduzione dell'altezza nella cameretta e nel bagno comporta il mancato rispetto dei requisiti dei vani previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

Pertanto, come stabilito dall'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/2001, le opere eseguite in difformità dovranno essere rimosse, per ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi, con altezze nette dei vani nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene.

Nello specifico le opere di ripristino da eseguire consistono in:

- disattivazione della rete elettrica FM/luce del piano soppalco;
- disattivazione della rete idrica C/F del piano soppalco;

- disattivazione della rete di riscaldamento del soppalco;
- rimozione degli apparecchi igienico-sanitari (lavabo, piatto doccia, vaso, bidet);
- demolizione dei tavolati divisorii del bagno (circa 10,5 m²)
- demolizione di porzione di impalcato soprastante porzione della cameretta e del bagno (circa 5,5 m²);
- formazione di controsoffitti in cartongesso, orizzontali, verticali e inclinati (circa 44 m²).

Gli immobili non sono conformi e non sono regolarizzabili. Dovranno essere rimosse le opere abusive e ripristinato lo stato autorizzato.

Costi di regolarizzazione: gli oneri per l'esecuzione delle sopra elencate opere, comprensivi di oneri di allestimento cantiere e di spese tecniche per progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc., sono stimabili in euro 15.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alle planimetrie presentate all'Agenzia delle Entrate in data 21/02/2018, non si riscontrano difformità tali da richiedere l'aggiornamento catastale.

Gli immobili risultano conformi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli immobili risultano conformi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli immobili risultano conformi.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

risultano regolarmente rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati, sia per le parti impiantistiche private, sia per quelle comuni alle altre unità immobiliari.

Gli immobili risultano conformi.

BENI IN VANZAGHELLO VIA VARESE 3-5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà, per l'intera quota, di appartamento uso civile abitazione posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone, della superficie commerciale di 79 mq, classe energetica A3, sito a Vanzaghello in via Varese 3-5.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Vanzaghello, foglio 5, **particella 1001 sub. 703**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq (totale escluse aree scoperte 76 mq), rendita 361,52 euro, via Varese n. 3-5, piano 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 25/10/95 in atti dal 25/10/95 (n. D00271.1.1995), variazione del 6/12/95 in atti dal 06/12/1995 per migliore identificazione catastale (n. C01042.1/1995), variazione del 30/03/01 n. 350963 in atti dal 30/03/01 per demolizione parziale e diversa distribuzione spazi interni

(n.14222.1/2001), variazione del 20/02/18 n. MI0070158 in atti 21/02/18 per frazionamento e cambio destinazione (n.18554.1/2018).

Coerenze da nord in senso orario: balcone comune e affaccio su cortile comune al sub. 701, affaccio su via Varese, mappale 329, scala comune al sub. 701.

Mappali terreni correlati: foglio 5, particella 1001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato a circa 200 metri dal centro cittadino, in zona a prevalente destinazione residenziale. Nel centro di Vanzaghello si trovano esercizi commerciali di vario genere.

Per quanto riguarda i principali collegamenti, le distanze sono le seguenti:

- autostrada A8 Milano-Varese/Sesto Calende, svincolo di Busto Arsizio, a circa 11 km;
- autostrada A4 Torino-Trieste, svincolo di Mercurio-Mesero, a circa 14 km;
- linea ferroviaria Milano-Luino/Domodossola/Porto Ceresio, stazione di Busto Arsizio, a circa 9,5 km;
- linea ferroviarie Saronno-Novara, stazione di Vanzaghello a circa 950 metri;
- aeroporto di Milano Malpensa, Terminal 1 a circa 12 km
- aeroporto di Milano Linate, a circa 60 km.

Il comune di Vanzaghello è servito dall'autolinee extraurbana Z636 Legnano-Borsano-Bienate-Magnago,Vanzaghello-Castano Primo-Turbigo-Nosate, gestita da Movibus.

L'Ospedale di Legnano, con pronto soccorso, dista circa 10 km.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare costituisce porzione di un antico caseggiato a corte, di recente ristrutturazione, costituito da due corpi di due piani fuori terra che si fronteggiano, accessibili da via Varese n°3.

Il corpo di meridione è composto da un appartamento e quattro box auto a piano terreno e due appartamenti al piano primo. Il corpo a settentrione è composto da un appartamento a piano terreno e da altre unità immobiliari, a piano terra e a piano primo, accessibili dall'adiacente civico n°5. Lo spazio interposto tra i due corpi è suddiviso da un muro in due distinte corti, provviste di accessi pedonali e carrai indipendenti: una più grande, comune a tutte le unità del civico n°3, e una minore comune alle sole unità accessibili dal civico n°5.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo del corpo a meridione e l'accesso al piano avviene per mezzo di una scala comune. L'unità immobiliare non è ultimata, in quanto non sono stati forniti e posati le porte interne e i controsoffitti.

L'unità si compone di vano soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e un balcone. La camera matrimoniale ha soffitto piano con altezza utile pari a m 2,68; gli altri vani hanno soffitto inclinato con altezza utile variabile, ancora non definita in quanto privi della controsoffittatura di progetto.

Le dimensioni rilevate dei vani sono le seguenti:

soggiorno/cottura: m 5,78x4,53

cameretta: m 3,30x2,88

camera matrimoniale: m 4,31x3,31

bagno: m 3,30x1,76

disimpegno: m 4,78x1,09

La camera matrimoniale ha orientamento a est e a nord, con veduta su via Varese; il soggiorno, la cameretta e il bagno hanno orientamento a nord con veduta sulla corte. Il disimpegno è privo di aperture.

I serramenti esterni, a finestra e a porta-finestra, sono in alluminio ad una (bagno) o due ante battenti, con vetrocamere termo-isolanti a camera d'aria riempita con gas Argon. Le persiane sono in alluminio ad ante battenti.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza.

I davanzali e le soglie sono in granito.

I pavimenti sono in piastrelle di grès da cm 60x60 posati in linea. Le pareti del bagno hanno rivestimento in piastrelle fino alla quota di m 2,05 dal pavimento.

L'impianto per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda uso sanitario è di tipo centralizzato, con generatore a combustione di tipo a condensazione da 34 kW alimentato a gas e pompa di calore da kW12 caldo/freddo, provvisto di impianto di contabilizzazione Caleffi con sonde e integrato da pannelli solare termico. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pannelli radianti a pavimento.

L'impianto elettrico comprende impianto fotovoltaico centralizzato per la produzione di energia elettrica allacciato alla rete, con potenza di picco di 8,00 kW.

L'unità è inoltre provvista di autonomo impianto di distribuzione del gas per alimentazione del piano cottura.

Per gli impianti installati sono state rilasciate le seguenti dichiarazioni di conformità:

- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, rilasciata il 18/01/2017 prot. 02/2017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario, rilasciata il 18/01/2017 prot. 07/017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto distribuzione gas, rilasciata il 18/01/2017 prot. 13/017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata il 18/01/2017 prot. 18/017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano.

Inoltre, per le parti comuni degli impianti, sono state rilasciate le seguenti dichiarazioni di conformità:

- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, rilasciata il 18/01/2017 prot. 05/2017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario, rilasciata il 18/01/2017 prot. 10/017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto distribuzione gas, rilasciata il 18/01/2017 prot. 11/017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata il 18/01/2017 prot. 16/017 dalla ditta Tecnica Impianti S.r.l. di Nerviano;
- dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, rilasciata il 02/07/2015 prot. 0010/2015 dalla ditta Exe Società Cooperativa a r.l. di Milano.

Per l'unità immobiliare è stata registrata in data 23/07/2018 l'Attestazione di Prestazione Energetica codice identificativo n. 15249-000047/18, valida fino al 23/07/2028.

Per maggiori dettagli vedere gli allegati A "documentazione fotografica" e B "planimetrie".

CLASSE ENERGETICA:



[26,91 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1524900004718 registrata in data 23/07/2018

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
vani principali e vani accessori a servizio diretto	75,10	x	100 %	=	75,10
balcone	10,69	x	30 %	=	3,21
arrotondamento all'unità	0,69	x	100 %	=	0,69
Totale:	86,48				79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente si precisa che le opere ancora mancanti per il completamento dell'immobile devono considerarsi interamente a carico dell'aggiudicatario, ed il valore commerciale stimato nella presente perizia è quindi da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile. Gli oneri per la regolarizzazione delle eventuali difformità riscontrate sono invece valutati separatamente in altro punto della perizia, e detratti dal valore commerciale stimato.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura (relativamente alla sola fornitura e posa delle porte interne, in quanto l'onere per la fornitura e posa dei controsoffitti è già considerato negli oneri di eliminazione delle difformità edilizie) comprensivo degli occorrenti oneri per spese tecniche, eliminazione vizi, etc., che il sottoscritto Perito ha stimato, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 4.000 euro, pari ad una incidenza di circa 50 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario a metro quadrato (riferito all'immobile completamente ultimato) ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al primo semestre 2022, per gli immobili ubicati nell'intero centro urbano di Vanzaghello:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.200 a 1.650 €/m²

- abitazioni civili in normale stato conservativo: da 850 a 1.200 €/m²

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nell'intero centro urbano di Vanzaghello:

- abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 929 a 1.352 €/m²
- abitazioni in stabili di qualità nella media di zona: da 776 a 1.136 €/m²
- abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona: da 765 a 880 €/m²

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce un valore attuale medio degli immobili residenziali nel comune di Vanzaghello pari a 1.150 €/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.600,00 = **126.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 126.400,00**

BENI IN VANZAGHELLO VIA VARESE 3-5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Piena proprietà, per l'intera quota, di box uso autorimessa posto al piano terra, della superficie commerciale di 19 mq, sito a Vanzaghello in via Varese 3-5.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Vanzaghello, foglio 5, **particella 1001 sub. 706**, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 43,90 euro, via Varese n. 3-5, piano T, intestata a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 25/10/95 in atti dal 25/10/95 (n. D00271.1/1995), variazione del 6/12/95 in atti dal 06/12/1995 per migliore identificazione catastale (n. C01042.1/1995), variazione del 30/03/01 n. 350963 in atti dal 30/03/01 per demolizione parziale e diversa distribuzione spazi interni (n.14222.1/2001), variazione del 20/02/18 n. MI0070158 in atti 21/02/18 per frazionamento e cambio destinazione (n.18554.1/2018).

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune al sub. 701, box auto al sub. 705, mappale 329, box auto al sub. 707.

Mappali terreni correlati: foglio 5, particella 1001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto ha pavimento piastrellato, pareti laterali in blocchi di cemento, parete di fondo in muratura e soffitto in latero-cemento. L'unità è ancora priva della porta basculante.

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
superficie lorda effettiva	18,94	x	100 %	=	18,94
arrotondamento all'unità	0,06	x	100 %	=	0,06
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del box uso autorimessa valgono le premesse e le considerazioni già espresse per l'appartamento, in particolare in merito al fatto che le opere di completamento devono considerarsi interamente a carico dell'aggiudicatario, ed il valore commerciale stimato nella presente perizia è quindi da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

I valori unitari forniti dalle banche dati, per box auto ubicati nel comune di Vanzaghello, sono i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

- box auto in normale stato conservativo: da 650 a 950 €/m²

Banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it:

- box auto: da 665 a 859 €/m²

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:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	126.400,00	126.400,00
B	box singolo	19,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				138.400,00 €	138.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 6.170,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.230,00
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:	€ 117.230,00