



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF:MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARDANO AL CAMPO Via San Rocco 12/L, della superficie commerciale di **95,52** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare è ubicata nel centro Storico del Comune di Cardano al Campo , con accesso dall'androne comune con altre unità immobiliari, posto in fregio alla Via San Rocco (civico 14) , che consente il raggiungimento del cortile comune .

L'immobile è posto in aderenza ad altre unità immobiliari e si sviluppa su tre piani sovrapposti : un piano interrato ad uso cantina , un piano terreno con soggiorno , cucina e bagno e un piano primo ad uso camera da letto e ripostiglio con un soppalco in legno utilizzato anch'esso come ripostiglio .

I pavimenti interni ed i rivestimento sono in ceramica , le porte interne in legno tamburato , i serramenti esterni in legno con persiane ad ante .

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura , solai in latero cemento e copertura a tetto in legno a vista .

I piani sono collegati da una scala a chiocciola interna in ferro e legno .

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo , con apposita caldaia murale posta nel locale cucina .

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato-terreno e primo, ha un'altezza interna di h 2,20 interrato , h 2,74 p. t. e h 2,50/4,40 p.p..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 219 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco n° 12, piano: interrato - terreno e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.490,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.490,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 102.490,00

trova:

Data della valutazione:

31/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2007 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 234020/14902 di repertorio, iscritta il 02/10/2007 a Milano 2 ai nn. 39006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 282.000,00.

Importo capitale: 188.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2324 di repertorio, trascritta il 11/05/2023 a Milano 2 ai nn. 44480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2007), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 234019 di repertorio, trascritto il 02/10/2007 a Milano 2 ai nn. 77596

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1997 fino al 27/09/2007), con atto stipulato il 19/12/1997 a firma di Notaio Aldo GRAFFEO ai nn. 69891/14413 di repertorio, trascritto il 08/01/1998 a Milano 2 ai nn. 186

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **D.I.A. del 13.07.2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio esistente, presentata il 13/07/2000, agibilità **non ancora rilasciata**.

Fine lavori : 20/05/2002 depositata il 06/11/2022

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A 06/11/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CREAZIONE CANTINA, presentata il 06/11/2002, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano interrato : realizzazione di tavolato interno a delimitazione del vano scala e lieve modifica dimensioni interne dei locali a seguito di realizzazione di controparete in cartogesso isolato lungo i muri perimetrali; piano terreno: utilizzo locale lavanderia come angolo cottura; piano primo : realizzazione di soppalco in legno ad uso ripostiglio con apertura di due finestrelle sulla parete sud

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria €1.500,00 + €516,00 sanzione + €66,00 diritti di segreteria: €2.082,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano interrato : realizzazione di tavolato interno a delimitazione del vano scala; piano terreno : modifica lavanderia in angolo cottura; piano primo : realizzazione di soppalco in legno ad uso ripostiglio con apertura di due finestrelle sulla parete sud

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento della scheda planimetrica e compilazione di

DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda planimetrica €450,00 + diritti Agenzia del Territorio €50,00: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA SAN ROCCO 12/L

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARDANO AL CAMPO Via San Rocco 12/L, della superficie commerciale di **95,52** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare è ubicata nel centro Storico del Comune di Cardano al Campo , con accesso dall'androne comune con altre unità immobiliari, posto in fregio alla Via San Rocco (civico 14) , che consente il raggiungimento del cortile comune .

L'immobile è posto in aderenza ad altre unità immobiliari e si sviluppa su tre piani sovrapposti : un piano interrato ad uso cantina , un piano terreno con soggiorno , cucina e bagno e un piano primo ad uso camera da letto e ripostiglio con un soppalco in legno utilizzato anch'esso come ripostiglio .

I pavimenti interni ed i rivestimento sono in ceramica , le porte interne in legno tamburato , i serramenti esterni in legno con persiane ad ante .

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura , solai in latero cemento e copertura a tetto in legno a vista .

I piani sono collegati da una scala a chiocciola interna in ferro e legno .

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo , con apposita caldaia murale posta nel locale cucina .

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato-terreno e primo, ha un'altezza interna di h 2,20 interrato , h 2,74 p. t. e h 2,50/4,40 p.p..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 219 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco n° 12, piano: interrato - terreno e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

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

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km	nella media	
-----------------------------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,52	x	100 %	=	95,52
Totale:	95,52				95,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

piano interrato - cantina mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,50

piano terreno - residenziale mq. 43,30 x 1,00 = mq. 43,30

piano primo - residenziale mq. 35,00 x 1,00 = mq. 35,00

piano primo - sopralco/ripostiglio mq. 10,80 x 0,30 = mq. 3,24

piano primo - balcone mq. 4,95 x 0,30 = mq. 1,48

Totale superficie commerciale = mq. 95,52 x €/mq. 1.100,00 = €105.072,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.072,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.072,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.072,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CARDANO AL CAMPO, agenzie: CARDANO AL CAMPO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: PREZZI IMMOBILI - CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,52	0,00	105.072,00	105.072,00
				105.072,00 €	105.072,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.582,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.490,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.490,00**

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: **€ 102.490,00**

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti