



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PREALPI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
TOSI Dott. Elisa

CUSTODE:
G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simone Borghi

CF: BRGSMN74L20I441A
con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86
telefono: 0296732438
email: studioinggeom@gmail.com
PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
183/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORIGGIO Via Prealpi 6, della superficie commerciale di **56,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Dal soggiorno si accede ad un balcone. Completa la proprietà un'area ad uso orto/giardino privato separata dall'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 842 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: via Prealpi n.6, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Appartamento da nord in senso orario altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e vano scala comune, altra unità immobiliare, via Prealpi area ad uso escluso altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.617,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.617,50
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero da persone ma non da cose. L'accesso è avvenuto con l'intervento del fabbro per forzare la porta di ingresso in quanto il proprietario ha abbandonato l'immobile non si è mai reso disponibile ad aprire l'appartamento.

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**, stipulata il 03/12/2014 a firma di Adolfo Brighina ai nn. 44312/22444 di repertorio, iscritta il 05/12/2014 a Milano 2 ai nn. 1102000/19119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 148.000.

Importo capitale: 74.000.

Si precisa che l'iscrizione è a carico di MARTINO Pietro e Antonio mentre l'immobile è di sola proprietà di Pietro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2024 a firma di tribunale di busto arsizio ai nn. 3855 di repertorio, trascritta il 19/06/2024 a milano 2 ai nn. 81643/58540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 597,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.863,72
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	34,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2014), con atto stipulato il 03/12/2014 a firma di Adolfo Brighina ai nn. 44311/22443 di repertorio, trascritto il 04/12/2014 a Milano 2 ai nn. 109909/75069

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/12/2002 fino al 13/07/2004), con atto stipulato il 09/12/2002 a firma di Salvo Morsello ai nn. 42842 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Milano 2 ai nn. 162942/94785

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2004 fino al 03/12/2014), con atto stipulato il 13/07/2004 a firma di Salvo Morsello ai nn. 46987/16924 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 a milano 2 ai nn. 109129/55692

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2004 fino al 03/12/2014), con atto stipulato il 13/07/2004 a firma di Salvo Morsello ai nn. 46987/16924 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 a milano 2 ai nn. 109129/55692

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 15/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione nuove palazzine, rilasciata il 25/02/2003, agibilità del 16/08/2004.

Variante in corso d'opera con permesso di costruire n.59/2004 del 06/07/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le utenze risultano staccate e non si sa da quanto tempo. I certificati di conformità degli impianti risultano allegati alla domanda di agibilità ma sono datati e non si conosce se tali impianti non siano stati modificati (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre far verificare gli impianti a personale specializzato per rilascio dichiarazioni di conformità. Sono esclusi dalla presente voci eventuali opere che si rendessero necessarie per adeguare gli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche impiantistiche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN ORIGGIO VIA PREALPI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIGGIO Via Prealpi 6, della superficie commerciale di **56,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Dal soggiorno si accede ad un balcone. Completa la proprietà un area ad uso orto/giardino privato separata dall'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 842 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: via Prealpi n.6, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Appartamento da nord in senso orario altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e vano scala comune, altra unità immobiliare, via Prealpi area ad uso escluso altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



vista esterna da via Prealpi



vista esterna edificio



ingresso



angolo cottura



soggiorno



soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



vista 3d dell'edificio

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- municipio
- parco giochi
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- farmacie



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 20 km
- autobus distante 1 km
- autostrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto all'interno di un edificio condominiale realizzato verso la prima parte degli anni 2000 posto in zona periferica del comune di Origgio. Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze dell'autostrada A8 milano como, con barriere antirumore alte per ridurre i rumori del traffico.

Il condominio si presenta in buona condizioni di manutenzione ed è composto da un piano interrato per i box e quattro piani fuori terra destinati agli appartamenti, piani collegati tra di loro per mezzo di vano scala munito di impianto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano rialzato del condominio con accesso dal vano scala A in un piccolo ingresso antistante il locale soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che separa bagno e camera da letto. Dal soggiorno si accede ad un piccolo balcone ove è presente la caldaia. Tutte le finestre dell'appartamento sono prospicienti la via Prealpi,

piccola strada a fondo chiuso utilizzata solo dai residenti della via, Completa la consistenza della proprietà un'area utilizzata a giardino/orto in posizione separata dall'appartamento posto nella zona di pertinenza dei condomini a ridosso dell'autostrada, ed accessibile da un piccolo sentiero pedonale sterrato. L'area è recintata con paletti in metallo e rete e presenta un piccolo cancello pedonale.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, nonostante lo stesso sia stato abbandonato e presenta arredi e suppelletti della proprietà ancora presenti.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica monocottura tipici dell'epoca di realizzazione. I serramenti sono in legno con avvolgibili in pvc a comando manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a metano e radiatori a parete. Tutte le utenze risultano staccate.

Occorre redarre attestato di prestazione energetica. L'appartamento ne era fornito ma è scaduto in data 15.01.2013 con classe energetica G consumo 370.92 kwh/mq annuo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare

★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare

★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: da verificare

★★★★★★★★



disimpegno



bagno



bagno



camera



camera



area esterna

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	51,22	x	100 %	=	51,22
balcone	2,55	x	25 %	=	0,64
area	48,92	x	10 %	=	4,89
Totale:	102,69				56,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento nello stesso condominio

Indirizzo: via prealpi n.6

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.988,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento in via adiacente

Indirizzo: via ai boschi

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.851,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale in zona adiacente autostrada

Indirizzo: via monfalcone

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.745,10 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: Zona C1 - prezzo da 950 €/mq a 1150 €/mq si indica prezzo medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Da considerare la posizione dell'immobile in zona adiacente ad un autostada con traffico sostenuto per tutta la giornata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,75 x 1.800,00 = **102.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Origgio, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,75	0,00	102.150,00	102.150,00
				102.150,00 €	102.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la proprietà è composta da un appartamento ed un area di pertinenza. L'appartamento non è divisibile, mentre stralciare l'area di pertinenza renderebbe quest'ultima una proprietà di scarso valore che avrebbe poco interesse nell'attuale mercato immobiliare.

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: **€. 100.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.032,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.617,50**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.617,50**

data 08/11/2024

il tecnico incaricato
Simone Borghi