



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA TOSI ELISA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF:CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
18/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORNAGO VIA L. CADORNA 14, della superficie commerciale di **102,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Percorrendo la Via Roma, strada principale del centro storico di Mornago, superato il Municipio e svoltando a destra nella Via Cadorna in fondo, dove la via piega e si allarga, si arriva al civico 14 dove si erge lo stabile in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'edificio, composto da tre piani fuori terra è di vecchia costruzione e presenta la facciata in affaccio sulla Via Cadorna in intonaco color bianco con zoccolo dipinto di colore grigio scuro.

L'appartamento posto al piano primo è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte a cui si accede al bagno e alla camera da letto. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, vasca da bagno e lavatrice. Inoltre entrando a sinistra dell'ingresso è stata realizzata una parete per la creazione di un altro locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.66-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 75 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI CADORNA n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/09/2011 Pratica n. VA0363098 in atti dal 02/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 165350.1/2011)
Coerenze: NORD: A.U.I. mappale 78 EST: mappale 73 SUD: A.U.I. mappale 1672 OVEST: mappale 88

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.537,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.537,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 32.537,50

trova:

Data della valutazione:

28/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Oltre all'esecutato vive nell'immobile il figlio che ci ha aperto per il sopralluogo.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8182 di repertorio, trascritta il 29/01/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 ai nn. 10380/7321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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 15/10/2007), con atto stipulato il 15/10/2007 a firma di Notaio Antonino Ferrara di Varese ai nn. 50178/17758 di repertorio, trascritto il 18/10/2007 a Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 82510

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 31/07/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 31/07/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 31/07/1991 fino al 15/10/2007), con atto stipulato il 31/07/1991 a firma di Notaio Palavela Gianfranco di Gallarate ai nn. 46933 di repertorio, trascritto il 09/08/1991 a Agenzia del territorio-servizi di pubblicità immobiliare di Milano2 ai nn. 51271

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti del comune di Mornago non risultano pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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. 21 del 02/07/2013 pubblicato su BURL serie avvisi e concorsi n. 16 del 16/04/2014, l'immobile ricade in zona T1 sistemi insediativi di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: edifici in classe II. Formazione del nuovo PGT 2017 con contestuale valutazione ambientale strategica (V.A.S.) approvato con delibera di consiglio comunale n. 6 del 15/03/2022 pubblicato su BURL serie avvisi e concorsi n. 12 del 22/03/2023. Variante per SUAP del COMUNE DI MORNAGO per la realizzazione di insediamento produttivo approvato con delibera di consiglio comunale n. 28 del 20/10/2022 pubblicato su BURL serie avvisi e concorsi n. 17 del 26/04/2023.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi differente dalla scheda catastale. Il varco tra locale cucina e camera da letto è stato chiuso per posizionare la cucina e il locale dove si entra è stato suddiviso in due spazi con un muro.

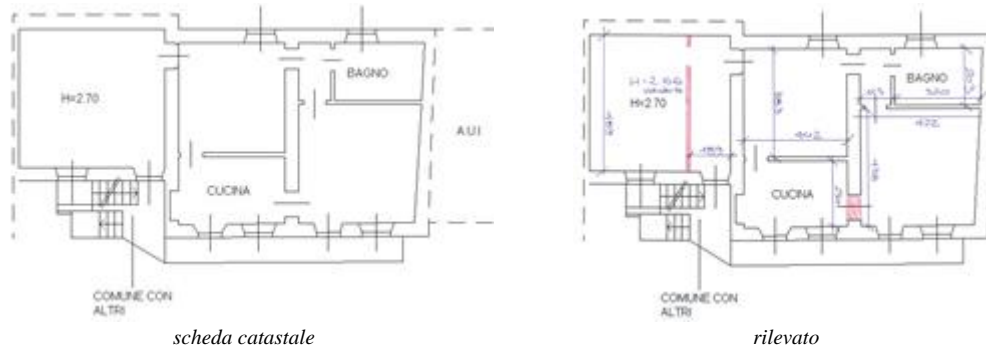
Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre presentare pratica di sanatoria previa verifica rapporti aeroilluminanti e pagare la sanzione amministrativa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria: €2.000,00
- sanzione amministrativa : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuova scheda catastale successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale : €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MORNAGO VIA L. CADORNA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORNAGO VIA L. CADORNA 14, della superficie commerciale di **102,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Percorrendo la Via Roma, strada principale del centro storico di Mornago, superato il Municipio e svoltando a destra nella Via Cadorna in fondo, dove la via piega e si allarga, si arriva al civico 14 dove si erge lo stabile in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'edificio, composto da tre piani fuori terra è di vecchia costruzione e presenta la facciata in affaccio sulla Via Cadorna in intonaco color bianco con zoccolo dipinto di colore grigio scuro.

L'appartamento posto al piano primo è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte a cui si accede al bagno e alla camera da letto. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, vasca da bagno e lavatrice. Inoltre entrando a sinistra dell'ingresso è stata realizzata una parete per la creazione di un altro locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.66-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 75 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI CADORNA n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/09/2011 Pratica n. VA0363098 in atti dal 02/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 165350.1/2011)
Coerenze: NORD: A.U.I. mappale 78 EST: mappale 73 SUD: A.U.I. mappale 1672 OVEST: mappale 88

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto facciata esterna su Via Cadorna



Foto facciata esterna su Via Cadorna



Cucina



Camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

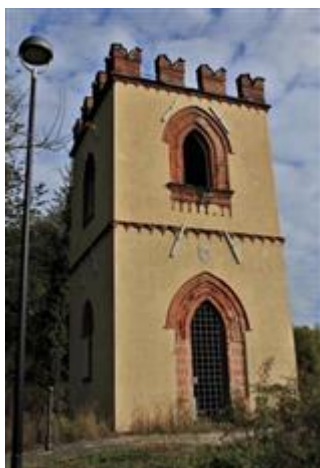
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vergiate, Besnate, Albizzate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Michele Arcangelo, Oratorio di San Clemente, Torre Romana di Montonate, Piana di Montonate.



Chiesa di San Michele Arcangelo



Oratorio di San Clemente



Torre Romana di Montonate



Piana di Montonate

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- piscina
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare



scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
verde attrezzato	eccellente	
palazzetto dello sport	al di sopra della media	
polizia	eccellente	
scuola media superiore	al di sopra della media	
spazi verde	ottimo	
stadio	nella media	
supermercato	ottimo	
teatro	al di sotto della media	
università	nella media	
vigili del fuoco	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16,3 km	al di sopra della media	
autobus distante 450 m	buono	
autostrada distante 7,5 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 2,7 km	ottimo	
superstrada distante 14,4 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Percorrendo la Via Roma, strada principale del centro storico di Mornago, superato il Municipio e svoltando a destra nella Via Cadorna in fondo, dove la via piega e si allarga, si arriva al civico 14 dove si erge lo stabile in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo, a cui si accede salendo una scala esterna ad uso comune con ringhiera in ferro e pedate in pietra.

L'edificio, composto da tre piani fuori terra è di vecchia costruzione e presenta la facciata in affaccio sulla Via Cadorna in intonaco color bianco con zoccolo dipinto di colore grigio scuro.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte a cui si accede al bagno e alla camera da letto. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, vasca da bagno e lavatrice. Inoltre entrando a sinistra dell'ingresso è stata realizzata una parete per la creazione di un altro locale.

L'altezza interna è m. 2,66-2,70.

L'immobile ha impianto elettrico sotto-traccia, impianto riscaldamento autonomo garantito da caldaia interna posta in cucina per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con elementi scaldanti in alluminio.

Pavimenti misti in ceramica e parquet.

Le porte interne sono il legno con il vetro centrale lavorato.

Le finestre sono in pvc di colore bianco con vetrocamera e persiane in legno colore marrone.

Le finiture non sono recenti, gli impianti sono sprovvisti di certificazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco bianco. zoccolo immobile in intonaco colore grigio scuro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> scala comune con rivestimento in pedate in pietra. ringhiera in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio. struttura in legno e pluviali in materiale metallico	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle 30 x 30 cm screziate grigio posate ortogonalmente. Camera e cucina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in OSB. in soggiorno e ingresso	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet a listelli piccolo bicolore. in bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle colore verde acqua	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle 20 x 20 cm a quadri dietro i mobili della cucina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in boiserie in legno dipinte colore rosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte. a battente realizzati in legno e vetro centrale lavorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> porta ingresso immobile realizzato in legno e vetro lavorato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> infissi a battente realizzati in pvc colore bianco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a battente realizzate in legno colore marrone	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> caldaia con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia. placche in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> conformità: non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> conformità: non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> conformità: non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto:</i> conformità: non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Ingresso



Disimpegno notte



Porta cucina accesso su balcone



Bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Balcone	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	107,50				102,25

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,25 x 350,00 = **35.787,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.787,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.787,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da "Rilevazioni prezzi immobili" della camera di Commercio di Varese del 2023, Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate secondo semestre del 2023, e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Mornago, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare "Rilevazioni prezzi immobili" della camera di Commercio di Varese del 2023, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate secondo semestre del 2023

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	102,25	0,00	35.787,50	35.787,50
				35.787,50 €	35.787,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.537,50**

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:	€. 32.537,50
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:	€. 32.537,50

data 28/04/2024

il tecnico incaricato
Manuela Colombo