



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Pramma

CF:PRMGRG70P20B300M

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16

telefono: 0331625964

email: giorgio.pramma@virgilio.it

PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
133/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MORNAGO via Goffredo Mameli 38, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **115,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di unità residenziale monofamigliare su 2 piani fuori terra con scala di collegamento esterna ed area esterna pertinenziale (mapp. 1025).

L'ingresso carraio e pedonale avviene da una corte comune (mapp. 1031), attraverso area di proprietà di terzi (mapp. 3194).

Superfici lorde indicative: piano terra 47,3 mq, piano primo 65,70 mq, area esterna circa 55 mq

Superfici calpestabili indicative: piano terra 32,8 mq, piano primo 52,0 mq

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

- foglio 6 particella 1025 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 06, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli 38, piano: t-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 28/11/2005 in atti dal 28/11/2005 (n. 032490/2005)
- foglio 2 particella 1025 (catasto terreni), sezione urbana CR, partita 1576, superficie 90, indirizzo catastale: Mornago, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.737,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.737,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.737,50
Data della valutazione:	25/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta libero da occupanti ma è presente l'arredo della cucina, qualche componente d'arredo (divano, letto, mobiletti, etc.) e nel giardino sono presenti materiali vari (barre di ferro, tubi in PVC, etc.)

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 06/12/2005 a firma di Notaio Diaferia Fabio ai nn. 14827/4099 di repertorio, iscritta il 13/12/2005 a Milano 2 ai nn. 186832/50613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 20.

Minazzi Giuseppe e Archetti Emanuela debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/07/2006 a firma di Notaio Diaferia Fabio ai nn. 15782/4897 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a Milano 2 ai nn. 113618/27593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 46000.

Importo capitale: 23000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Minazzi Giuseppe e Archetti Emanuela debitori ma non datori di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2918 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Milano 2 ai nn. 58062/41862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricato fg. 6 mapp. 1205 sub. 2

pignoramento, trascritta il 09/10/2024 a Milano 2 ai nn. 132241/93539, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a terreno fg. 2 mapp. 1025

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:

L'accesso al mapp. 1025 avviene dal mapp. 1031 (ente urbano) e dal mapp. 3194 (di proprietà di terzi)

Parte dell'area cortilizia (mapp. 3194) con superficie catastale 50 mq risulta di proprietà di terzi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 06/12/2005), con atto stipulato il 06/12/2005 a firma di Notaio Diaferia Fabio ai nn. 14826/4098 di repertorio, trascritto il 13/12/2005 a Milano 2 ai nn. 186831/94704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di permuta (dal 18/11/1998 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 18/11/1998 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 174066 di repertorio, trascritto il 27/11/1998 ai nn. 96046/69006.

Il mapp. 3194 (porzione del cortile esterno) è intestato ai sigg. Gentile Antonio e Perna Elisabetta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 3793/2005 (P.d.C. 22/2005)** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione, rilasciata il 29/01/2005, agibilità **non ancora rilasciata.**

Risulta depositata in data 29/12/2006 la DIA in variante 1367 al P.d.C. 22/20085. Non è mai stata presentata la fine lavori e la richiesta di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'area esterna dell'abitazione, interamente confinata, risulta costituita da 2 distinti mappali: il 1025 ed il 3194.

Il mapp. 3194 risulta ancora intestato ai precedenti proprietari e non risulta essere stato oggetto di compravendita nell'atto di acquisto del 06/12/2005 a firma del notaio Fiaferia, né successivamente.

Nell'atto di compravendita il notaio fa riferimento esclusivamente al fabbricato (fg. 6 mapp. 1025 sub. 2) e al terreno su cui è costruito il fabbricato (fg. 2 mapp. 1025) . Non vi è riferimento al mappale 3194 e non risulta identificabile nemmeno nella descrizione dei confini (proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, altra proprietà di terzi).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al Pdc sono: a piano terra sono state chiuse delle finestre in soggiorno/cucina (nella pratica edilizia segnata come camera), è presente un muretto che delimita la zona ingresso, realizzati dei muri per posizionamento del termocamino, realizzato un muro per delimitare la doccia presente nel bagno. A piano primo il posizionamento dei serramenti non corrisponde con gli elaborati del PDC, inoltre è stato realizzato un soppalco in camera (nella pratica edilizia segnata come soggiorno/cucina) e disimpegno, è stato realizzato un muro divisorio per la creazione della cabina armadio. Non risulta presentata la fine lavori e la richiesta di agibilità. Nella pratica edilizia deve essere rappresentato graficamente il mapp. 3194 (proprietà di terzi) attraverso il quale si accede all'area di proprietà (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali per presentazione SCIA in sanatoria: €.2.500,00
- sanzione amministrativa per Scia in sanatoria: €.1.000,00

.

Si consiglia di parlare con l'ufficio tecnico comunale per valutare attentamente quanto richiesto per presentare la fine lavori e agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

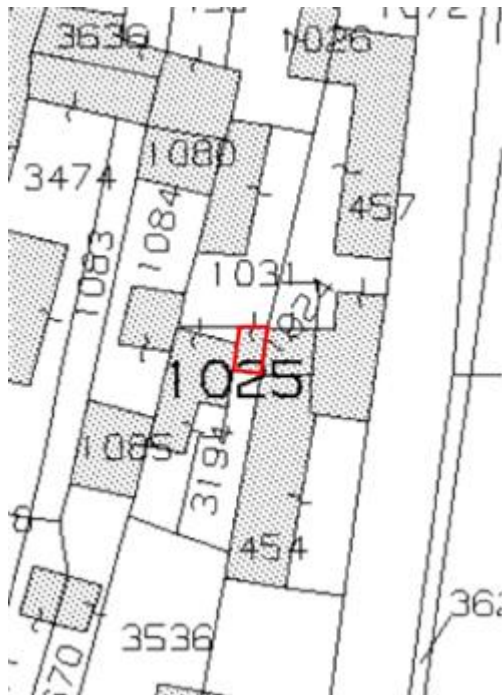
Sono state rilevate le seguenti difformità: a piano terra è stato realizzato un muretto che delimita la zona ingresso e dei muri per il posizionamento del termocamino. A piano primo è stato realizzato un soppalco in camera (nella pratica edilizia segnata come soggiorno/cucina) e nel disimpegno. Nella mappa planimetrica viene ancora riportata frazione del fabbricato di cui al mapp. 1031 (è l'attuale camera da letto a piano primo) che è stata oggetto di fusione al mapp. 1025 sub. 2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale conseguente alla presentazione della SCIA in sanatoria e rifacimento tipo mappale con aggiornamento del mapp. 1025 con inclusione della porzione 1031

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda catastale e tipo mappale: €.2.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MORNAGO VIA GOFFREDO MAMELI 38, FRAZIONE CRUGNOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORNAGO via Goffredo Mameli 38, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **115,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di unità residenziale monofamiliare su 2 piani fuori terra con scala di collegamento esterna ed area esterna pertinenziale (mapp. 1025).

L'ingresso carraio e pedonale avviene da una corte comune (mapp. 1031), attraverso area di proprietà di terzi (mapp. 3194).

Superfici lorde indicative: piano terra 47,3 mq, piano primo 65,70 mq, area esterna circa 55 mq

Superfici calpestabili indicative: piano terra 32,8 mq, piano primo 52,0 mq

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

- foglio 6 particella 1025 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 06, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli 38, piano: t-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 28/11/2005 in atti dal 28/11/2005 (n. 032490/2005)

- foglio 2 particella 1025 (catasto terreni), sezione urbana CR, partita 1576, superficie 90, indirizzo catastale: Mornago, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



ingresso da strada



ingresso carraio



area esterna



area esterna



ingresso



scala esterna tra p.t e p. 1

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile è composto a piano terra da ingresso, soggiorno/cucina (negli elaborati grafici allegati al PdC la sua destinazione è una camera da letto) e bagno, una scala esterna che collega il piano terra con il piano primo dove sono presenti un locale ingresso (negli elaborati grafici allegati al PdC la sua destinazione è soggiorno/cucina), disimpegno, bagno, camera da letto e studio.

A piano primo è presente anche un soppalco in legno sopra il disimpegno in affaccio sul locale ingresso non rappresentato nel progetto edilizio

I serramenti sono in PVC doppio vetro. I pavimenti sono in ceramica al piano terra e laminato al piano primo.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni, non è presente la caldaia (è presente la predisposizione esterna).

La proprietà dichiara che il termocamino risulta funzionante (non è stato possibile accertare il suo funzionamento), senza certificazioni

Non è stata firmata nessuna certificazione impiantistica.

Completa la proprietà un'area esterna (mpp. 1025 di circa 55 mq) adiacente al mapp. 3194 (di proprietà di terzi) attraverso il quale si accede.

Le condizioni interne ed esterne del fabbricato sono discrete.



soggiorno-cucina



camino p.t.



bagno p.t.



soppalco p.1.



camera p.1.



bagno p.1.

CLASSE ENERGETICA:



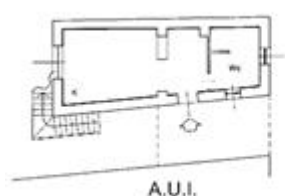
[310,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1210600006818 registrata in data 05/12/2018

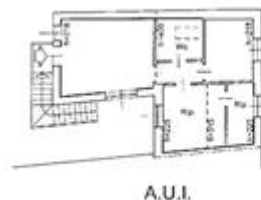
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO	113,00	x	100 %	=	113,00
area esterna di proprietà	55,00	x	5 %	=	2,75
Totale:	168,00				115,75



piano terra

PIANO TERRA
H = 270

piano primo

PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,75	x	650,00	=	75.237,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.237,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.237,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Mornago, agenzie: di zona e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	115,75	0,00	75.237,50	75.237,50
				75.237,50 €	75.237,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non si ritiene comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.737,50**

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: **€. 69.737,50**

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: €. **69.737,50**

data 25/10/2024

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Pramma