TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

253/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Valeria Ribaldone

CF:RBLVLR67B46D869P
con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A
telefono: 0331799074
email: valeria@studiorm.net
PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 253/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARDANO AL CAMPO VIA CADORE 28, della superficie commerciale di **96,57** mq per la quota di:

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

Appartamento adibito a civile abitazione al piano secondo del fabbricato "A"

nel complesso immobiliare denominato "Condominio Cadore" posto in Via Cadore nn. 26/28 composto da tre fabbricati residenziali con area cortilizia e giardino comuni.

Sono inoltre comprese le seguenti pertinenze:

- locale ad uso cantina sito al piano interrato;

- vano ad uso autorimessa singolo sito al piano interrato.

Compete infine la quota proporzionale sulle parti del complesso edilizio di proprietà condominiale ai sensi del l'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti, fra l'altro, il bene comune non censibile a tutti i subalterni distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 19 con il mappale 9828 sub. 120 (vani scala, cortile, passaggi pedonali, carrai, eccetera).

L' unità appartamento è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e balcone su due lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, scala A, ha un'altezza interna di 2,7.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 9828 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CADORE n. 28 , piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2024 Pratica n. VA0024088 in atti dal 14/02/2024-Variazione identificativi per allineamento mappe del 29/11/2023 pratica n. VA0196354 in atti dal 29/11/2023 variazione identif. riordino fondiario (n. 196354.1/23)
  Coerenze: Appartamento: subalterno 13 e sub.120 enti comuni, appartamento subalterno 15, affaccio su enti comuni per restanti lati. Cantina: sub.15, enti comuni sub.120, ub.13, enti comuni sub.120.
  precedentemente identificato al NCEU foglio 15 particella 9828 sub 14 cat. A/2 di vani 4,5; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 25/09/2007 Pratica n. VA0310119 (n. 13918.1/2007), precedentemente identificato al NCEU foglio 915 particella 9828 sub 14.
- foglio 19 particella 9828 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CADORE n. 28 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2024

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

Pratica n. VA0024088 in atti dal 14/02/2024-VAR.identificativi per allineamento mappe del 29/11/2023 pratica n. VA0196302 in atti dal 29/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario n. 196302.1/2023
Coerenze: sub.120 enti comuni, box subalterno 68, cantine subalterni 2 e 3 , sub.120 enti comuni.
precedentemente identificato al NCEU foglio 15 particella 9828 sub 67 cat. C/6 di mq 18; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 25/09/2007 pratica n. VA0310580 i(n. 13993.1/2007), precedentemente identificato al NCEU foglio 915 particella 9828 sub 67. (Le porzioni immobiliari sopra descritte sono state edificate sul terreno NCT foglio 19 particella 9828 di Are 45 Ca 85; dati derivanti da riordino fondiario del 29/11/2023, precedentemente Foglio 9 particella 9828; la particella 9828 del foglio 9 deriva dal frazionamento della particella 9252 che comprende le particelle 9242 (ex 8262) e particella 9250). MAPPALE 9828 sub. 120 via Cadore SNC T-1 - 2-3 - S1-BENE COMUNE NON CENSIBILE VANI SCALA, CORTILE PASSAGGI PEDONALI, CARRAI, ECC. PER TUTTE LE U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**96,57 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.000,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 98.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 94.000,00**
Data della valutazione:	**15/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del 06-11-2024 l'esecutato sig. Scalera Alfredo ha acconsentito il sopralluogo finalizzato alle operazioni di valutazione rendendosi collaborativo nei confronti della procedura.

Gli esecutati occupano le unità immobiliari oggetto di pignoramento e unitamente ai familiari.

Da una verifica effettuata dalla scrivente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Varese è emersa l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dagli esecutati come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Varese Ufficio Territoriale di Varese in data 24-09-2024 a seguito di mia istanza del 17-09-2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

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 28/06/2017 a firma di GHELLER RAFFAELLA ai nn. 153/109 di repertorio, iscritta il 06/07/2017 a Milano 2 ai nn. 15261/, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 104100.
Importo capitale: 69400.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2024 a firma di UNEP C/O BUSTO ARSIZIO ai nn. 5103 di repertorio, trascritta il 07/08/2024 a Milano 2 ai nn. 80749/113136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI 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:	**€. 2.200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.400,00**
Millesimi condominiali:	**14,340**

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di condominio, allegato con annessa tabella millesimale sotto le lettera "B" e "C" all'atto di compravendita a rogito Notaio Adolfo Brighina di Varese in data 20/12/2007 repertorio n. 37396/17138 (informazione dedotta da atto di compravendita in data 12/06/2024 rep.n. 10311/9348.

In data 06-11-2024 la scrivente ha inviato richiesta mezzo mal all'Amministratore del Condominio per le necessarie informazioni in merito a:

- Millesimi di proprietà/ Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione attribuite agli immobili sopra indicati/ Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi 2 anni/ Spese condominiali complessive scadute e non pagate

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

- Eventuali spese condominiali già deliberate ma con rate non ancora scadute/ Eventuali cause in corso .

In data 12/11/24 l'amministratore ha trasmesso copia del dossier inviato al legale del condominio per il recupero del credito verso gli esecutati, dal quale si evince quanto segue.

- importo consuntivo 2022/2023: € 9.712,54

- importo preventivo 2023/2024: € 2.162,03.

Dal prospetto si deriva pertanto:

spese ordinarie di gestione annue circa €. 2.200

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9.712,54

spese condominiali insolute degli ultimi due anni da detrarre al valore di stima ai sensi dell'art.568 cpc circa €. 4.400.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 PIENA PROPRIETA' in regime di SEPARAZIONE DI BENI, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 28/06/2017), con atto stipulato il 28/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 248/15 di repertorio, trascritto il 06/07/2017 a Milano 2 ai nn. 53590/83170

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di ATTO DI PERMUTA (fino al 28/06/2017), con atto stipulato il 10/09/2001 a firma di DOTTOR MARIO LAINATI ai nn. 82769 di repertorio, trascritto il 18/09/2001 a Milano 2 ai nn. 62824/98150.
Il titolo è riferito solamente a originari terreni NCT foglio 9 particelle 9252 e 9250

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di ATTO DI PERMUTA (fino al 28/06/2017), con atto stipulato il 21/01/1997 a firma di DOTTOR MARIO LAINATI ai nn. 65578 di repertorio, trascritto il 27/01/1997 a Milano 2 ai nn. 5348.
Il titolo è riferito solamente a originari terreni NCT foglio 9 particelle 8262

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di seguito si indicano gli estremi della Convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune:

Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cardano al Campo con atto a rogito Notaio Mario Lainati di Gallarate in data 8 luglio 2003 repertorio n. 88127, trascritto a Milano 2 in data 6/08/2003 ai nn.122789/73445 ed ai nn.122790/73446.

Risulta agli atti del Comune di Cardano al Campo una corrispondenza con un condomino in data 23/05/2012 dalla quale emerge che:

- i fabbricati di via Cadore n.26-28 ricadono all'interno del Piano Esecutivo 1 di via Lazzaretto per il quale è stato disposto collaudo delle opere di urbanizzazione a

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

carico dei lottizzanti ad eccezione dell'area di competenza dell'impresa MECO per inadempienza delle opere di urbanizzazione (Determinazione del Settore Programmazione e Sviluppo del Territori n.24/0001 del 15/06/2011),

- la pratica edilizia 53/2004 risulta carente della presentazione della domanda di agibilità degli immobili residenziali realizzati.

AGIBILITA' INTERO COMPLESSO:

Dalla successiva documentazione depositata agli atti del Comune risulta che in data 03/10/2016 è stato presentato collaudo di idoneità statica con prot. 15965 da parte dell'ing. Tenti.

Risulta inoltre una corrispondenza tra il Comune di Cardano in data 16-11-2018 ed un Esperto Estimatore incaricato dal Tribunale richiedente informazioni dalla quale emerge:

... che pertanto la pratica di agibilità è carente della “benchè minima documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria e pertanto non procedibile dal punto di vista amministrativo”.

Considerato il tempo decorso dalla presentazione della domanda, è necessario procedere con nuova Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi del art.24 D.P.R. 380/2001.

Inoltre andranno verificati gli impegni convenzionali sottoscritti nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

In data 16-10-2022 pr 22203 del 07/12/2022 l'amministratore di condominio a seguito del fallimento della MECO IMMOBILIRE srl invia sollecito al Comune per la definizione di un accordo di convenzione in sostituzione degli adempimenti residui.

Da quanto sopra si conclude che alla data della perizia non risulta presentata la dichiarazione di agibilità sull’intero immobile e sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare in quanto sono in corso accordi tra il Comune ed il Condominio in ordine alle opere di urbanizzazione in sostituzione degli adempimenti residui.

Non essendo possibile quantificare l’importo dell’accordo, si stima un presumibile importo pro quota in capo alle unità oggetto di stima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. **N. 53/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di costruzione tre palazzine residenziali, presentata il 06/12/2004 con il n. pr. 23700 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Pratica in sostituzione della precedente DIA 06/04/2004

Permesso di costruire in sanatoria **N. 73/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in parziale difformità del titolo edilizio pregresso (PE 53/2004) consistenti in modifiche di tavolati interni, della posizione di aperture esterne e dell' elemento di coronamento del tetto, presentata il 02/03/2017 con il n. 20170003571 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/04/2018, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE1-53-04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera (AMPLIAMENTO PIANO TERRA, VARIANTI INTERNE, MODIFICA TETTO), rilasciata il 06/11/2006 con il n. PE1-53-04 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 05/12/2011, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato; aree residenziali art. 18.1 NdP

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La dichiarazione di Agibilità dovrà essere affrontata a livello condominiale sulla base della documentazione richiesta dalla normativa vigente, previa soluzione delle problematiche connesse con gli impegni convenzionali sottoscritti nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

Ai fini dell'agibilità si renderà inoltre necessario il reperimento della documentazione accessoria alla segnalazione di certificato di agibilità (dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e private, ecc.).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti relativi ad appartamento, cantina e box saranno necessarie per la dichiarazione di agibilità delle parti private.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza/carenza dichiarazione di conformità degli impianti condominiali installati / certificato di collaudo ove previsto, a corredo della Segnalazione Certificata di Agibilità (normativa di riferimento: art.24 DPR 380/01 comma 5 e))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di rispondenza /collaudo impianti condominiali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costi indicativi ed oneri professionali pro-quota per condomino: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni
Questa situazione è riferita solamente a parti comuni

(normativa di riferimento: DPR 380-01)
L'immobile risulta **conforme**..
Si precisa che rispetto alla sanatoria PDC SAn 73/2017: L'APPARTAMENTO presenta lievi modifiche delle misure di tutti i locali con diminuzione delle superfici delle camere, disimpegno, bagno a favore del soggiorno/angolo cottura. Modifiche presumibilmente soggette all'art.34 bis cm.2 bis DPR 380/01 -tolleranze costruttive. LA CANTINA e IL BOX presentano invece misure lievemente in aumento. Modifiche presumibilmente soggette all'art.34 bis cm.1 bis DPR 380/01 -tolleranze costruttive. Tali modifiche andranno in ogni caso valutate previo rilievo puntuale e relative verifiche normative vigenti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Si precisa che le planimetrie catastali raffigurano correttamente lo stato attuale dei luoghi. Si segnala tuttavia l'indicazione dell'altezza al piano interrato del vano cantina e del box auto in m. 3.10 in luogo di m. 2.75/2.45.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato assolvimento impegni di convenzione urbanistica del complesso immobiliare di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono parte.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: definizione accordo tra il Comune ed il Condominio in ordine alle opere di urbanizzazione in sostituzione degli adempimenti residui.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presumibili importi pro quota per condominio: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche di rispondenza e rilascio delle relative dichiarazioni di conformità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifiche di rispondenza ed oneri professionali: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA CADORE 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARDANO AL CAMPO VIA CADORE 28, della superficie commerciale di **96,57** mq per la quota di:

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

Appartamento adibito a civile abitazione al piano secondo del fabbricato "A"

nel complesso immobiliare denominato "Condominio Cadore" posto in Via Cadore nn. 26/28 composto da tre fabbricati residenziali con area cortilizia e giardino comuni.

Sono inoltre comprese le seguenti pertinenze:

- locale ad uso cantina sito al piano interrato;

- vano ad uso autorimessa singolo sito al piano interrato.

Compete infine la quota proporzionale sulle parti del complesso edilizio di proprietà condominiale ai sensi del l'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti, fra l'altro, il bene comune non censibile a tutti i subalterni distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 19 con il mappale 9828 sub. 120 (vani scala, cortile, passaggi pedonali, carrai, eccetera).

L' unità appartamento è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto,

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

servizio igienico e balcone su due lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, scala A, ha un'altezza interna di 2,7.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 9828 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CADORE n. 28 , piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2024 Pratica n. VA0024088 in atti dal 14/02/2024-Variazione identificativi per allineamento mappe del 29/11/2023 pratica n. VA0196354 in atti dal 29/11/2023 variazione identif. riordino fondiario (n. 196354.1/23)
  Coerenze: Appartamento: subalterno 13 e sub.120 enti comuni, appartamento subalterno 15, affaccio su enti comuni per restanti lati. Cantina: sub.15, enti comuni sub.120, ub.13, enti comuni sub.120.
  precedentemente identificato al NCEU foglio 15 particella 9828 sub 14 cat. A/2 di vani 4,5; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 25/09/2007 Pratica n. VA0310119 (n. 13918.1/2007), precedentemente identificato al NCEU foglio 915 particella 9828 sub 14.
- foglio 19 particella 9828 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CADORE n. 28 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2024 Pratica n. VA0024088 in atti dal 14/02/2024-VAR.identificativi per allineamento mappe del 29/11/2023 pratica n. VA0196302 in atti dal 29/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario n. 196302.1/2023
  Coerenze: sub.120 enti comuni, box subalterno 68, cantine subalterni 2 e 3 , sub.120 enti comuni.
  precedentemente identificato al NCEU foglio 15 particella 9828 sub 67 cat. C/6 di mq 18; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 25/09/2007 pratica n. VA0310580 i(n. 13993.1/2007), precedentemente identificato al NCEU foglio 915 particella 9828 sub 67. (Le porzioni immobiliari sopra descritte sono state edificate sul terreno NCT foglio 19 particella 9828 di Are 45 Ca 85; dati derivanti da riordino fondiario del 29/11/2023, precedentemente Foglio 9 particella 9828; la particella 9828 del foglio 9 deriva dal frazionamento della particella 9252 che comprende le particelle 9242 (ex 8262) e particella 9250). MAPPALE 9828 sub. 120 via Cadore SNC T-1 - 2-3 - S1-BENE COMUNE NON CENSIBILE VANI SCALA, CORTILE PASSAGGI PEDONALI, CARRAI, ECC. PER TUTTE LE U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media
centro commerciale	nella media
centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto	nella media
autostrada	nella media
ferrovia	nella media
superstrada	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello:

infissi esterni: battente realizzati in legno e vetro camera . tapparelle plastica, zanzariera — nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato — nella media

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e mattoni facia a vista — nella media

pavimentazione interna: realizzata in pronto parquet-piastrelle gres porcellanato. box e cantina con pavimentazione in cemento — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. blindata — nella media

infissi interni: basculante / battente realizzati in ferro . box e cantina — nella media

Degli Impianti:

ascensore: conformità: non disponibile. impianto condominiale

citofonico: videocitofono conformità: non rilevabile — nella media

condizionamento: con diffusori in spilt a parete conformità: non rilevabile. nei locali Soggiorno e camere da letto — nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 180 w conformità: non rilevabile — nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in condominale conformità: non rilevabile. bagno — nella media

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.
gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile
telefonico:
termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori aluminio conformità: non rilevabile

nella media

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in parapetto a bacchette metalliche verniciate
strutture verticali: costruite in cemento armato. solai latero cemento/predalles

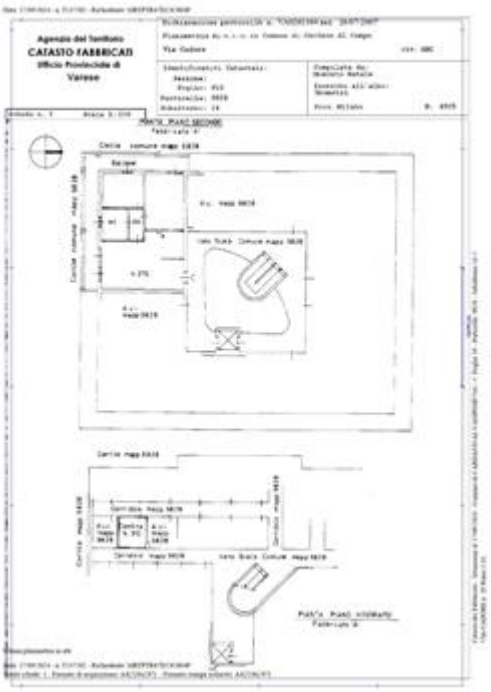
nella media

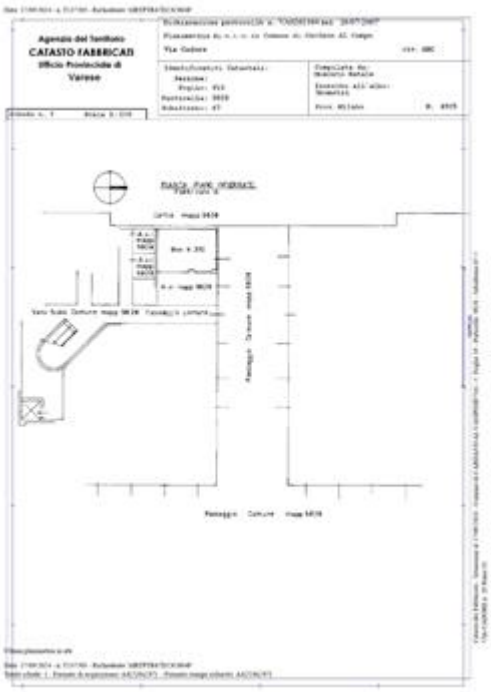
CONSISTENZA:

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	77,00	x	100 %	=	77,00
balconi	26,50	x	30 %	=	7,95
cantina	6,20	x	25 %	=	1,55
box auto	20,14	x	50 %	=	10,07
Totale:	**129,84**				**96,57**





Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: atto di compravendita
Descrizione: appartamento piano terra, cantina e box
Indirizzo: Cardano al Campo via Cadore 28
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 129.000,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/06/2024
Fonte di informazione: atto di compravendita
Descrizione: appartamento piano 2, cantina e box
Indirizzo: Cardano al Campo via Cadore 28
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie:
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.216,49 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/06/2024
Fonte di informazione: atto di compravendita
Descrizione: appartamento piano t cantina e box
Indirizzo: Cardano al Campo via Cadore 28
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.204,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/06/2024
Fonte di informazione: atto di compravendita
Descrizione: appartamento piano 2 cantina e box
Indirizzo: Cardano al Campo via Cadore 28

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.112,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazione prezzi immobili prov. Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: abitabili in buono stato box singoli singoli €8.000/12.000.

agenzia delle entrate Valori OMI 2024/1ZONA PERIFERICA UNICA D1 (01/11/2024)

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazioni civili Normale Box Normale €/mq 540 /640

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti mediante ricerche sul mercato locale e con l'ausilio di siti per la ricerca di compravendite immobiliari.
Sono stati reperiti quattro comparabili relativi a quattro compravendite nel medesimo complesso immobiliare.

Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione.
Con tale procedimento è stato desunto il valore totale a corpo.
Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla valenza commerciale.
Si allegano alla presente gli atti notarili dei comparabili e relative tabelle di calcolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 110.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti mediante ricerche sul mercato locale e con l'ausilio di siti per la ricerca di compravendite immobiliari.
Sono stati reperiti quattro comparabili relativi a quattro compravendite nel medesimo complesso immobiliare.

Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione.
Con tale procedimento è stato desunto il valore totale a corpo.

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

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: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

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	96,57	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	**110.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.200,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.800,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.400,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12

data 15/11/2024

il tecnico incaricato
Ing. Valeria Ribaldone

Firmato Da: RIBALDONE VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 351ae3eb11b3812209e23c3cd83bea12