



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

287/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. M. LUALDI

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Eva Foti

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: archeva@gmail.com

PEC: eva.foti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
287/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato sito a Lonate Pozzolo in via F. Baracca 5, frazione Sant'Antonino Ticino, della superficie commerciale di **76,96** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è composta da piano terra e primo, sita in fabbricato a corte denominato "Borgo Santo Stefano", con annessa porzione di cortile in proprietà esclusiva e ripostiglio (sottoscala) a piano terra (non è stato possibile rilevare tale manufatto).

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Baracca e attraverso cortile comune.

L'unità presenta altezza interna pari a m 2,99 e m 2,55 (wc) a piano terra e da m 2,90 (sottotravetto) a m 3,80 (sottotrave) e m 2,30 (wc) a piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio **2** particella **83** sub. **7** (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2009 prot. n. VA 0191100 - allegato): vano scala comune di cui al sub. 5, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 6, via F. Baracca, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 8, cortile comune di cui al sub. 4

- foglio **2** particella **83** sub. **13** (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2009 prot. n. VA 0191100 - allegato): vano scala comune di cui al sub. 5, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 12, vuoto su via F. Baracca, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 501, ballatoio comune di cui al sub. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.670,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.670,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.586,50
Data di conclusione della relazione:	09/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al sopralluogo del 07.11.2024 non è stato possibile visionare le unità pignorate in quanto le stesse sono risultate occupate da conduttore (v. allegato n. 2).

Successivamente, per il tramite della GIVG di Varese è stato fissato ulteriore sopralluogo in data 28.11.2024 nel quale è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico delle unità (ad eccezione di piccolo ripostiglio/sottoscala).

L'occupante e il debitore esecutato sono stati collaborativi nelle fasi di accesso a tali unità.

Da verifica in data 14.11.2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Gallarate (v. allegato n. 11) - risulta contratto di locazione avente come oggetto le unità immobiliari pignorate stipulato in data 15.03.2018 tra il debitore esecutato ed il Sig. C.C., registrato a Busto Arsizio in data 16.03.2018 al n. 864 serie 3T. La durata del contratto va dal 15.03.2018 al 15.01.2027. Nel testo di tale contratto è riportato "... le locazioni s'intenderanno tacitamente rinnovate per altri 4 (quattro) anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. con preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza".

Lo scrivente ha assunto delle informazioni (c/o operatori del mercato immobiliare) per quanto concerne il più probabile valore di locazione di immobili aventi caratteristiche analoghe in zona e comunque ritiene di riferirsi anche alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori di locazione di abitazioni (minimi e massimi), espressi in €/mq. per mese, nei vari Comuni e nelle relative zone.

Il valore, alla stipula del contratto, riferito alla tipologia (abitazione civile) risultava, in base alle indagini effettuate, compreso tra un minimo di € 2.800,00 e un massimo di € 4.000,00. Attualmente i valori variano tra € 3.000,00 e € 4.800,00: il canone stabilito nel contratto di locazione, sopra citato, è pari a € 2.400,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 01.04.2025 (v. allegato n. 4), relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato notarile (in atti) del 19.09.2024, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che pertanto rimangono le seguenti.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto in data 19.07.2005, a rogito Dott.ssa B. Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 92497, racc. n. 7482, registrato a Busto Arsizio in data 21.07.2005 al n. 3089 serie 1T, iscritta il 22.07.2005 a Milano 2 ai nn. 112385/29243, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di LONATE POZZOLO - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 5 – mappale 83 subb. 7 -13, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973), iscritta il 18.06.2013 a Milano 2 ai nn. 56271/9823, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di LONATE POZZOLO - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 2 – mappale 83 subb. 7 -13, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 05.08.2024 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 5255 di repertorio, trascritto il 12.09.2024 a Milano 2 ai nn. 118841/84450, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di LONATE POZZOLO - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 2 – mappale 83 subb. 7 -13, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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:	

Si precisa che sono stati reperiti n. 2 Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (APE), riferiti l'uno al piano terra (sub. 7) l'altro al piano primo (sub. 13).

I dati dell'APE riguardanti il sub. 7 sono indicati nell'apposita sezione della presente perizia, mentre quelli relativi al sub. 13 sono di seguito elencati:

classe energetica F

numero certificato 1209000014817

indice prestazione 319,58 kWh/m2anno

rilasciato il 06.11.2017.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 19.09.2024, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) con atto di vendita stipulato il 19.07.2005 a firma Dott.ssa B. Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 92496, registrato a Busto Arsizio in data 21.07.2005 al n. 3088 serie 1T, trascritto il 22.07.2005 a Milano 2 ai nn. 112384/57788 (contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito a: Comune di LONATE POZZOLO - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 5 – mappale 83 subb. 7 -13, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altra unità non oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) con atto di vendita stipulato il 12.05.2004 a firma Dott.ssa B. Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 89649, registrato a Busto Arsizio in data 25.05.2004 al n. 2024 serie 1T, trascritto il 26.05.2004 a Milano 2 ai nn. 73911/37003.

L'atto è riferito a: Comune di LONATE POZZOLO - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 5 – mappale 83 subb. 7 -13, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità non oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Lonate Pozzolo **non risultano depositate** pratiche edilizie aventi ad oggetto le unità pignorate.

Nell'atto di compravendita del 19.07.2005 citato, a firma Dott.ssa B. Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 92496, è riportato "*... le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari qui vendute, sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967... Parte venditrice dichiara che successivamente alla data del 1° settembre 1967 ad oggi, non sono state apportate alle citate unità immobiliari modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi*".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la variante al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvata con delibera di C.C. n. 20 del 28.03.2023 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 44 - Serie Avvisi e Concorsi - del 02.11.2023, l'immobile ricade nel "Perimetro di tessuto storico" e all'interno del "Perimetro I.C. - Zona di iniziativa comunale orientata" (Parco Lombardo della Valle del Ticino).
(v. allegato n. 7)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nell'atto di compravendita del 19.07.2005 citato, a firma Dott.ssa B. Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 92496, è riportato "*... le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari qui vendute, sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967... Parte venditrice dichiara che successivamente alla data del 1° settembre 1967 ad oggi, non sono state apportate alle citate unità immobiliari modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi*".

Inoltre nell'atto di compravendita citato, relativo al precedente proprietario, a firma Dott.ssa B. Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 89649, è riportato "*... le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari qui vendute, sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967... Parte venditrice dichiara che successivamente alla data del 1° settembre 1967 ad oggi, non sono*

state apportate alle citate unità immobiliari modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi”.

Presso il Comune di Lonate Pozzolo non risultano depositate pratiche edilizie aventi ad oggetto le unità pignorate.

Dall'analisi delle **visure storiche catastali** si evince che attualmente le unità immobiliari risultano così distinte per

sub. 7 piano terra

- *“diversa distribuzione degli spazi interni del 26/10/2010 Pratica n. VA0317246 in atti dal 26/10/2010 ... (n. 22676.1/2010)”*
- *“variazione del 19/04/2004 Pratica n. VA0166730 in atti dal 19/04/2004 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 66464.1/2004)”*

sub. 13 piano primo

- *“variazione del 19/04/2004 Pratica n. VA0166730 in atti dal 19/04/2004 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 66464.1/2004)”*.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Varese non sono emerse schede catastali antecedenti all'anno 2004: pertanto quanto rappresentato in tali schede viene assunto come stato “legittimo”.

Dall'analisi di tali **schede catastali** è emerso che i due subalterni (nn. 7 e 13), alla data di presentazione (19.04.2004), costituivano un'**unica unità immobiliare**: infatti al piano terra sono riportate le diciture “K” (cucina) e “ripostiglio”, al piano primo sono riportate le diciture “camera” e “w.c.”.

Dal confronto tra la situazione rappresentata nelle citate schede catastali e lo stato dei luoghi rilevato, vi sono le seguenti difformità, non supportate da alcuna pratica edilizia:

sub. 7 piano terra

1. realizzazione di servizio igienico
2. realizzazione di porta finestra in luogo di finestra (lato cortile)
3. realizzazione di finestra in luogo di porta (lato strada)
4. lieve differenza dell'altezza (h rilevata m 3,05)

sub. 13 piano primo

5. realizzazione di porta finestra in luogo di finestra (lato cortile)
6. differenza dell'altezza (w.c. h rilevata m 2,30; camera h rilevata variabile da m 2,90 a m 3,80)
7. realizzazione di soppalco con struttura lignea

Inoltre le facciate verso il cortile sono prive di intonaco: lo stesso è stato rimosso.

Il piano primo è privo di caldaia.

Al piano primo è presente materiale isolante che ricopre l'intera struttura lignea a vista della copertura.

In seguito all'incontro tenutosi con il Tecnico dell'U.T. di Lonate Pozzolo in data 27.02.2025 e successivi contatti telefonici, lo stesso ritiene che, per la regolarizzazione dello stato dei luoghi rilevato, ad eccezione dei punti 1 e 7, sia necessario presentare:

- A. attestazione dello stato legittimo da parte di Tecnico abilitato
- B. domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (con eventuale pagamento della relativa sanzione)

C. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria evidenziando le differenze tra lo stato “legittimo” e lo stato attuale (con conseguente pagamento della relativa sanzione).

Per quanto riguarda i **punti 1 e 7** il Tecnico del Comune di Lonate Pozzolo ritiene che gli stessi **non possano essere sanati**, ma debba essere ripristinato lo stato “legittimo”; lo stesso Tecnico ritiene inoltre che debba essere rimosso il materiale che ricopre la struttura lignea a vista della copertura a piano primo: il sottoscritto ritiene che la spesa per tali ripristini sia presumibilmente quantificabile in **€ 8.000,00**(Euro ottomila/00).

Per quanto riguarda le sanzioni, lo stesso Tecnico ritiene che per il **punto B** non si possa calcolare a priori il relativo importo, in quanto dipenderà dagli esiti dell’istruttoria; lo stesso Tecnico ha però precisato che è necessario il ripristino dell’intonaco e della tinteggiatura (da realizzarsi come nelle altre unità facenti parte del medesimo complesso): la relativa spesa può essere quantificata presumibilmente in **€ 2.000,00**(Euro duemila/00).

Per quanto riguarda il **punto C**, invece, l’importo della sanzione è presumibilmente pari a **€ 1.000,00** (Euro mille/00).

Lo stesso Tecnico rileva, però, che la presentazione delle istanze sopra citate regolarizzerebbe lo stato rilevato dal punto di vista edilizio, e **NON dal punto di vista igienico sanitario**.

Infatti sotto il profilo igienico-sanitario, le unità oggetto di perizia presentano le seguenti **criticità** (con riferimento al Regolamento di Igiene Tipo – Titolo III Regione Lombardia):

sub. 7 piano terra

1. non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti (rapporto tra superficie finestrata e superficie utile di pavimento pari a 1/8)

sub. 13 piano primo

2. l’altezza del servizio igienico è inferiore a quella richiesta (h m 2,30 anziché m 2,40)
3. non è presente antibagno
4. non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti (rapporto tra superficie finestrata e superficie utile di pavimento pari a 1/8)

Conseguentemente per ottenere i requisiti richiesti dal regolamento citato l’U.T.C. ritiene che sia necessario presentare richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Gli interventi da apportare all’unità pignorata sono ipotizzabili nei seguenti:

sub. 7 piano terra

- sostituzione di porta blindata con porta finestra per raggiungere il rapporto aeroilluminante prescritto (1/8)

sub. 13 piano primo

- demolizione e ricostruzione di soletta del servizio igienico per raggiungere l’altezza minima prescritta pari a m 2,40
- realizzazione di antibagno
- sostituzione di porta blindata con porta finestra per raggiungere il rapporto aeroilluminante prescritto (1/8).

Il tecnico del Comune di Lonate Pozzolo ha dichiarato infine che, anche qualora si superassero le criticità sopra elencate con gli interventi ipotizzati, per potere considerare tali ambienti abitabili a tutti gli effetti, è necessario verificare la presenza di tutti i requisiti richiesti dalla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) relativamente a condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio

energetico, impianti ... etc.

Attualmente **non è possibile stabilire a priori** se sia ottenibile l'Agibilità dell'unità in quanto, oltre alle **criticità** già elencate:

- non è presente caldaia a piano primo e non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa agli impianti né presso il debitore né presso l'U.T.C.
- è presente materiale isolante che ricopre l'intera struttura lignea a vista della copertura e non si è a conoscenza della presenza o meno dell'isolamento del tetto
- non è possibile sapere se vi è presenza di vespaio aerato a piano terra
- non è presente collegamento interno tra i piani terra e primo.

In conclusione, il buon esito della procedura (SCA) sopra citata **non è garantibile a priori e potrebbe implicare anche eventuali ulteriori prescrizioni determinabili solo all'atto della presentazione dell'istanza stessa**.

Il sottoscritto C.T.U. quindi, per tutto quanto sopra riportato, ritiene di valutare l'unità immobiliare come **NON AGIBILE**, effettuando un abbattimento sul valore, così come esplicitato nel seguente paragrafo denominato "Sviluppo valutazione".

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc... e quant'altro conseguente alla presentazione delle istanze sopra citate, non determinabile a priori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nelle schede catastali presentate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese in data 26.10.2010 prot. VA0317246 (piano terra) e in data 19.04.2004 n. VA 0166730 (piano primo) per:

sub. 7 piano terra

- realizzazione di finestra in luogo di portafinestra (verso via Baracca)
- realizzazione di portafinestra in luogo di finestra (verso cortile)
- altezza interna pari a m 3,00 nell'ambiente principale e pari a m 2,55 nel wc, anziché pari a m 3,00 indicata nella scheda

Si precisa che non è stato possibile rilevare il ripostiglio/sottoscala e lo stesso appare rappresentato di dimensioni leggermente ridotte rispetto alla scheda presentata il 19.04.2004, prot. n. VA0166730.

sub. 13 piano primo

- realizzazione di portafinestra in luogo di finestra (verso ballatoio)
- altezza interna variabile da m 2,90 (sottotravetto) a m 3,80 (sottotrave) nel locale denominato "camera" e pari a m 2,30 nel wc, anziché pari a m 2,70 indicata nella scheda

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 2 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 700,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. tutto quanto riportato al paragrafo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA F. BARACCA 5, FRAZIONE SANT'ANTONINO
TICINO

PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato sito a Lonate Pozzolo in via F. Baracca 5, frazione Sant'Antonino Ticino, della superficie commerciale di **76,96** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è composta da piano terra e primo, sita in fabbricato a corte denominato "Borgo Santo Stefano", con annessa porzione di cortile in proprietà esclusiva e ripostiglio (sottoscala) a piano terra (non è stato possibile rilevare tale manufatto).

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Baracca e attraverso cortile comune.

L'unità presenta altezza interna pari a m 2,99 e m 2,55 (wc) a piano terra e da m 2,90 (sottotravetto) a m 3,80 (sottotrave) e m 2,30 (wc) a piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio **2** particella **83** sub. **7** (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2009 prot. n. VA 0191100 - allegato): vano scala comune di cui al sub. 5, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 6, via F. Baracca, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 8, cortile comune di cui al sub. 4

- foglio **2** particella **83** sub. **13** (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2009 prot. n. VA 0191100 - allegato): vano scala comune di cui al sub. 5, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 12, vuoto su via F. Baracca, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 501, ballatoio comune di cui al sub. 5.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 

farmacie

nella media 

palestra

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 10 km
 superstrada distante circa 3 km
 ferrovia distante circa 4 km

ottimo 
 buono 
 al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta facciate intonacate e tinteggiate, con zoccolatura cementizia: la porzione in corrispondenza dell'unità pignorata che si affaccia sul cortile interno è invece priva di intonaco (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a..

Il ballatoio presenta parapetto metallico e pavimento in lastre di pietra appoggiate su mensole.

Il piano terra presenta porta di ingresso blindata.

I serramenti si presentano in legno e vetro doppio (facciata verso strada) e in pvc e vetro doppio (facciata verso cortile): sono presenti ante oscuranti interne in legno (ad eccezione del serramento del servizio igienico).

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico con analogo rivestimento nel servizio igienico e in porzione dell'angolo cottura.

La porta interna è in legno tamburato.

Le pareti ed i soffitti (ad eccezione delle parti rivestite e del controsoffitto del bagno realizzato in perline di legno) sono intonacati e tinteggiati.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita in nicchia interna), è garantito da termosifoni in alluminio.

Il piano primo presenta porta di ingresso blindata.

I serramenti si presentano in legno e vetro doppio (facciata verso strada) e in pvc e vetro doppio (facciata verso cortile): non sono presenti oscuranti.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico con analogo rivestimento nel servizio igienico e in porzione dell'attuale angolo cottura.

La porta interna è in legno tamburato.

Il tetto presenta struttura lignea rivestita da materiale isolante.

Non è presente caldaia, ma sono presenti termosifoni in alluminio; è presente stufa a legna.

Gli impianti appaiono in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

L'unità immobiliare è attualmente composta da:

piano terra

- n. 1 ambiente
- n. 1 servizio igienico

oltre porzione di cortile in proprietà esclusiva e piccolo ripostiglio adiacente all'unità, situato nel sottoscala

piano primo

- n. 1 ambiente
- n. 1 servizio igienico



CLASSE ENERGETICA:

[451,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1209000014717 registrata in data 06/11/2017

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	38,90	x	100 %	=	38,90
Ripostiglio (sottoscala) piano terra (a misura grafica)	2,30	x	20 %	=	0,46
Piano primo	37,60	x	100 %	=	37,60
Totale:	78,80				76,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) UNITA' IMMOBILIARE (piano terra – piano primo)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**Unità in sufficiente stato, facente parte di complesso edificato anteriormente al 01.09.1967
coefficiente **0,50****Coefficienti specifici.**Unità immobiliare su due piani senza collegamento interno
coefficiente **0,85**Unità priva di caldaia a piano primo
coefficiente **0,95****Coefficiente globale.** $0,50 \times 0,85 \times 0,95 = 0,40375$ **Valore unitario.** $\text{€ } 1.900,00 / \text{mq.} \times 0,40375 = \text{€ } 767,13 / \text{mq.}$ **Valore di mercato.** $\text{mq. } 76,96 \times \text{€ } 767,13 / \text{mq.} = \text{€ } 59.038,32$ **NOTA:** il cortile in proprietà esclusiva si intende già ricompreso nella valutazione dell'unità sopra riportata.Per tutto quanto espresso al precedente paragrafo 8.1 il sottoscritto ritiene di valutare l'unità immobiliare come **NON AGIBILE**, effettuando conseguentemente un abbattimento sul valore, come di seguito esplicitato: $\text{€ } 59.038,32 \times 0,60 = \text{€ } 35.422,99$ arrotondato a **€ 35.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, da "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla CCIAA di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.900,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

NOTA: la riduzione percentuale per lo stato di occupazione, di seguito indicata, si riferisce alla durata residua del contratto in essere.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di fabbricato	76,96	0,00	35.500,00	35.500,00
				35.500,00 €	35.500,00 €

Riduzione del **6%** per lo stato di occupazione: **€. 2.130,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.670,00
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:	€. 21.670,00
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 1.083,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.586,50

data 09/04/2025

il tecnico incaricato
Eva Foti