



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

422/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Beia

CF:BEILNZ67S25L682L

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI SARA 19

telefono: 0331964487

email: studiobeia@gmail.com

PEC: lorenzo.beia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
422/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GOLASECCA VIA ROMA 29, della superficie commerciale di **90,89** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo con accesso dal piano terra tramite scala comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 552 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 29, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVNE DITA
Coerenze: Da Nord: Terrazza e scala comuni, prospetto cortile comune e su strada ex foglio di mappa n. 14

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.508,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.508,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.508,00
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che l'immobile è libero e l'accesso è avvenuto forzatamente in presente del custode

giudiziario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2003 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 9430/7104 di repertorio, registrata il 10/11/2003 a VARESE ai nn. 15020AT, iscritta il 17/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 166274/35351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

IN DATA 24/10/2023 L'IPOTECA E' STATA RINNOVATA CON ISCRIZIONE AI NN. 142672/25093 COME RISULTA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERBANIA ai nn. 1198 di repertorio, trascritta il 03/01/2024 a MILANO ai nn. 960/761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/11/2003), con atto stipulato il 05/11/2003 a firma di NOTAIO CARMELO CANDORE ai nn. 9429/7103 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 ai nn. 166273/98775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/11/2003), con atto stipulato il 05/11/2003 a firma di NOTAIO CARMELO CANDORE ai nn. 9429/7103 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 ai nn. 166273/98775

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 13- pratica n. 4/1966** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA DI ABITAZIONE PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 02/03/1966 con il n. 4/1966 di protocollo, rilasciata il 18/03/1966

VARIANTE A PROGETTO EDILIZIO **N. VARIANTE N. NON INDICATO** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 28/02/1967

ABITABILITA' **N. ABITABILITA' N. 4/1966**, rilasciata il 05/11/1966.

ABITABILITA' RILASCIATA A SEGUITO DI RAPPORTO DELL'UFFICIALE SANITARIO IN DATA 23/10/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N.4 DEL 19-02-2021, l'immobile ricade in zona NAF (nucleo antica formazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: art 18.1 . Gli interventi ammessi sono: M manutenzione ordinaria e straordinaria, RC restauro e risanamento conservativo, RE ristrutturazione edilizia, RU ristrutturazione urbanistica, DR demolizione e ricostruzione, senza modifica del volume e della localizzazione entro il lotto per tutti gli edifici esistenti sulle tavolette del VOLO GAI 1954, C conservazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità dell' assetto distributivo interno rispetto ai titoli edilizi (normativa di riferimento: DRP 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA SECONDO VIGENTI DISPOSIZIONI: €1.000,00
- SPESE TECNICHE PER PRATICA DI SANATORIA: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Opere sanabili ai sensi dell'art 6 bis comma 5 DPR 380/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOLASECCA VIA ROMA 29, della superficie commerciale di **90,89** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo con accesso dal piano terra tramite scala comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 552 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 29, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVNEDETA
Coerenze: Da Nord: Terrazza e scala comuni, prospetto cortile comune e su strada ex foglio di mappa n. 14

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1966.

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. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



luminosità:

mediocre



panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di perizia é ubicata al piano primo, con accesso tramite scala comune a cui si accede dal cortile comune, ed è inserita in un edificio residenziale posto nel centro storico del Paese.

La consistenza dell'immobile comprende: cucina, zona giorno, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico nonché balcone.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'epoca di realizzo dell'immobile "anno 1996" e precisamente:

- murature di elevazione in laterizio intonacate al civile
- solette in latero cemento
- copertura realizzata con orditura principale e secondaria in legno, manto con copertura in tegole di cotto, gronda in legno con perlinatura, opere di lattoneria in rame
- la scala di accesso comune è in cemento in pessime condizioni, la ringhiera è in ferro a disegno semplice

Le finiture sono:

- pavimentazioni della zona giorno delle camere in parquet
- pavimentazioni bagno, disimpegno e cucina in ceramica di fattura economica
- balcone pavimentato in Klinker dotato di ringhiera in ferro a disegno semplice
- parziale rivestimento pareti in ceramica zona bagno e cucina
- serramenti in legno a vetro semplice dotati di avvolgibili in pessime condizioni
- pareti intonacate al civile
- elementi radianti in ghisa.

Gli impianti tecnologici sono datati ed in pessimo stato.

Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo e si rilevano infiltrazioni d'acqua dalla soprastante botola di accesso al sottotetto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI ABITATIVI VEDERE ALLEGATO GRAFICO DIMOSTRATIVO IL CALCOLO SLP COMPRESO I MURI	88,50	x	100 %	=	88,50
BALCONE IN PROPRIETA'	15,90	x	15 %	=	2,38
Totale:	104,40				90,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: IMMOBILE RESIDENZIALE DI CARATTERISTICHE SIMILI POSTO NEL CONTESTO LIMTROFO

Indirizzo: VIA ROMA

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 412,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 31.350,00 pari a 391,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: APPARTAMENTO DI SIMILI CARATTERISTICHE

Indirizzo: VIALE EUROPA

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 423,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 401,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO PREZZI MEDI IMMOBILI RILEVAZIONE PRIMO SEMESTRE 2023

Descrizione: ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE PREZZO MINIMO € 350/MQ. MASSIMO € 500/MQ. SI APPLICA LA MEDIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 425,00 pari a 425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILE ABITATIVO IN ZONA CENTRALE PREZZO

MEDIO € 1000/MQ. SI CONSIDERA IL DEPREZZAMENTO DLE 50% PER STATO CONSERVATIVO PESSIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata su un criterio comparativo in base ai valori medi reperiti con l'applicazione dei necessari coefficienti correttivi.

Il valore medio di mercato rilevato è pari alla media ponderale dei valori reperiti ovvero pari a : € /mq. (425+500+412,50+423,08) :4 = € /mq. 440,14

coefficienti correttivi considerando che l'immobile è comunque soggetto ad intervento di risanamento / restauro per renderlo abitabile

stato conservativo - 15%

posizione centrale rispetto al centro edificato + 5 %

mancanza di posto auto - autorimessa - 10%

totale coefficienti correttivi = - 20%

Vlaore stimato al mq. = € 440,14 - 20% = € 352,11 arrotondato in € 350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,88	x	350,00	=	31.808,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.808,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.808,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL VALORE SI BASA SU UN CRITERIO VALUTATIVO DI TIPO COMPARATIVO MEDIANTE LA

RICERCA DEI VALORI MEDI DI MERCATO E L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

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	90,88	0,00	31.808,00	31.808,00
				31.808,00 €	31.808,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.508,00**

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: **€. 29.508,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.508,00**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Lorenzo Beia