



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. MARCO LUALDI

CUSTODE:
G.I.V.G. S.R.L. ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Danilo Montonati

CF: MNTDNL57E23I819K
con studio in VERGIATE (VA) VIA DI VITTORIO N. 60
telefono: 00390331946728
fax: 0331949469
email: danilo.montonati@archiworldpec.it
PEC: danilo.montonati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
143/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUMIRAGO via Libertà 6, frazione Menzago, della superficie commerciale di **131,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta a piano terra e primo con accessorio in corpo staccato (piano terra e primo) in fabbricato di corte sito nel centro storico della frazione di Menzago.

L'unità residenziale è composta da:

a piano terra: ingresso, direttamente dalla via Libertà, bagno, soggiorno, cucina e porticato;

a piano primo: tra camere e ballatoio.

I due piani sono collegati sia con una scala esterna che con una scala a chiocciola interna.

L'accessorio in corpo staccato è composto da:

a piano terra: due ripostigli e porticato;

a piano primo: bagno e ripostiglio.

All'immobile compete area di proprietà adiacente il fabbricato accessorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di minimo m. 2,40 a massimo m. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 87 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via della Libertà n. 6, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: via Libertà, altra unità immobiliare al mappale 1009, mappale 94 e altra unità immobiliare al mappale 99; dell'accessorio, con area di proprietà, in corpo staccato da nord in senso orario: altra unità immobiliare al mappale 87, mappali 954, 86, 2012 e 94

il mappale 87 sub. 1 è graffiato con i mappali 949 sub. 1 e 1009 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 131,87 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.664,25 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di | €. 45.597,83 |

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 36.478,26

Data della valutazione: 09/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 15/06/2010 a firma di Dr. Carmelo Candore ai nn. 31414/25561 di repertorio, registrata il 21/06/2010 a Varese ai nn. 5336, iscritta il 24/06/2010 a Milano 2 ai nn. 79668/19045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2218/2023 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a Milano 2 ai nn. 72125/50248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

| | |
|---|----------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2010), con atto stipulato il 15/06/2010 a firma di Dr. Carmelo Candore ai nn. 31413/25560 di repertorio, trascritto il 24/06/2010 a Milano 2 ai nn. 79666/46691

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto acquisto (dal 17/06/1967 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 17/06/1967 a firma di Dr. Sergio Fontana ai nn. 35280 di repertorio, trascritto il 23/06/1967 a Milano 3 ai nn. 38052/28464

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto acquisto (dal 17/06/1967 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 17/06/1967 a firma di Dr. Sergio Fontana ai nn. 35280 di repertorio, trascritto il 23/06/1967 a Milano 3 ai nn. 38052/28464

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione lagale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2005 fino al 18/05/2009), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Dr. Ezio Oliva ai nn. 104799/9784 di repertorio, trascritto il 28/06/2005 a Milano 2 ai nn. 95531/48818

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione lagale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2005 fino al 13/11/2006), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Dr. Ezio Oliva ai nn. 104799/9784 di repertorio, trascritto il 28/06/2005 a Milano 2 ai nn. 95531/48818

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2006 fino al 18/05/2009), registrato il 19/07/2010 a Gallarate ai nn. 862 vol. 9990, trascritto il 20/09/2010 a Milano 2 ai nn. 116023/69290.

Denuncia di successione in morte di Vinciguerra Michelina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2006 fino al 15/06/2010), registrato il 26/04/2010 a Gallarate ai nn. 509 col 9990, trascritto il 25/08/2010 a Milano 2 ai nn. 109532/64917.

Denuncia di successione in morte di Vinciguerra Michelina. In data 01/07/2010 ai n.ri 82961/48469 viene trascritta l'accettazione tacita di eredità, in virtù dell'atto del 15/06/2010 rep. 31413/25560 dr. Carmelo Candore, per la quota di 1/6. Per mero errore materiale non compare Imperioso Claudio, coniuge della defunta Vinciguerra Michelina, in quanto indicato come premorto. Segue denuncia di successione modificativa in morte di Vinciguerra Michelina, deceduta il 13/11/2006, registrata a Gallarate il 19/07/2010 al n. 862 vol. 9990 e trascritta a Milano 2 il 20/09/2010 ai n.ri 116023/69290; la quota di proprietà viene rettificata in 1/6.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2006 fino al 15/06/2010), registrato il 26/04/2010 a Gallarate ai nn. 509 col 9990, trascritto il 25/08/2010 a Milano 2 ai nn. 109532/64917.

Denuncia di successione in morte di Vinciguerra Michelina. In data 01/07/2010 ai n.ri 82961/48469 viene trascritta l'accettazione tacita di eredità, in virtù dell'atto del 15/06/2010 rep. 31413/25560 dr. Carmelo Candore, per la quota di 1/6. Per mero errore materiale non compare Imperioso Claudio,

coniuge della defunta Vinciguerra Michelina, in quanto indicato come premorto. Segue denuncia di successione modificativa in morte di Vinciguerra Michelina, deceduta il 13/11/2006, registrata a Gallarate il 19/07/2010 al n. 862 vol. 9990 e trascritta a Milano 2 il 20/09/2010 ai n.ri 116023/69290; la quota di proprietà viene rettificata in 1/6.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 18/05/2009 fino al 15/06/2010), registrato il 19/07/2010 a Gallarate ai nn. 863 vol. 9990, trascritto il 28/09/2010 a Milano 2 ai nn. 119126/70986.

Denuncia di successione di Imperioso Claudio. Si fa presente che la quota ripostata nella successione di 1/4 è errata. In data 24/06/2010 ai n.ri 79667/46692 veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità, in forza dell'atto del 15/06/2010 rep. 31413/52560 dr. Carmelo Candore, di Imperioso Claudio a favore di Imperioso Manuel e Imperioso Luca per la quota di 2/6 ciascuno. Si fa presente che nella trascrizione della successione di Imperioso Claudio veniva erroneamente indicata la quota di 1/2 in luogo dell'esatta quota di 4/6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 18/05/2009 fino al 15/06/2010), registrato il 19/07/2010 a Gallarate ai nn. 863 vol. 9990, trascritto il 28/09/2010 a Milano 2 ai nn. 119126/70986.

Denuncia di successione di Imperioso Claudio. Si fa presente che la quota ripostata nella successione di 1/4 è errata. In data 24/06/2010 ai n.ri 79667/46692 veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità, in forza dell'atto del 15/06/2010 rep. 31413/52560 dr. Carmelo Candore, di Imperioso Claudio a favore di Imperioso Manuel e Imperioso Luca per la quota di 2/6 ciascuno. Si fa presente che nella trascrizione della successione di Imperioso Claudio veniva erroneamente indicata la quota di 1/2 in luogo dell'esatta quota di 4/6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **161/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scrostamento e intonaco civile in facciata su strada comunale nord di fabbricato esistente, rilasciata il 12/12/1977 con il n. 161/77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione

Concessione Edilizia N. **34/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di secondo servizio, rilasciata il 11/06/1981 con il n. 34/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a accessorio in corpo staccato

Autorizzazione Edilizia N. **67/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione travature e assito del ballatoio in legno, sostituzione scala in muratura esterna, presentata il 11/05/1987 con il n. 67/87 di protocollo, rilasciata il 08/06/1987 con il n. 67/1987 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 36 del 29/11/2011, l'immobile ricade in zona A - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tutti i tessuti storici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nei nuclei storici sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei rapporti indicati: Residenza: minimo 70% Attività compatibili: massimo 30% (sedi di

associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive e simili; artigianato di servizio quali sartorie, stirerie, lavanderie, riparazione elettrodomestici, calzolai, con esclusione di lavorazioni nocive e/o inquinanti o comunque non compatibili con la funzione residenziale; ristoranti, alberghi, pensioni, bar; negozi e commercio al dettaglio); Uffici privati. Le attività artigianali ammesse sono solo quelle di servizio e non di produzione. Esse sono consentite purché contenute nelle sagome esistenti degli edifici. I magazzini ed i depositi sono ammessi solo se strettamente funzionali alle attività commerciali ed artigianali insediate. Essi, comunque, devono preferibilmente essere ubicati ai piani interrati o seminterrati degli edifici e non possono essere ubicati in edifici a sé stanti, altresì in essi non è ammessa la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi. Destinazioni d'uso escluse: magazzini e depositi di merci, salvo quanto sopra indicato; qualsiasi produzione sia artigianale che industriale; allevamenti, stalle; sale di commiato e attività funerarie. Nei casi di interventi di recupero: 1. distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti; 2. è ammessa la costruzione su confine: - in aderenza a pareti di edifici che insistono sulle aree limitrofe; - nel caso di presentazione di un progetto unitario relativo a fabbricati che gli interessati si impegnano a realizzare in aderenza con apposito accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati grafici di progetto. Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni o realizzati nuovi orizzontamenti nei volumi esistenti a tutta altezza senza compromettere la leggibilità della struttura originaria; la nuova posizione dei solai dovrà essere allineata ai profili degli edifici adiacenti. La realizzazione di nuovi solai comporta un aumento di SLP; per tali superfici incrementate dovrà essere recuperata l'area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc o, in alternativa, tale superficie dovrà essere monetizzata; l'aumento di SLP comporta la corresponsione degli oneri e del contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tariffe vigenti relative alle opere di nuova costruzione. Per agevolare il recupero dei rustici è consentito il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione nel rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento d'Igiene. Il recupero volumetrico comporta la corresponsione degli oneri e il reperimento delle aree a parcheggio, come indicato al comma b del presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si è riscontrato, a seguito di accertamenti presso l'ufficio urbanistica del comune di Sumirago, che nella visura catastale è stata erroneamente indicata "via della Libertà" invece di "via Libertà".

Ne consegue che lo stesso errore è stato riportato nell'atto d'acquisto e nel pignoramento.

Si fa presente che, nella scheda planimetrica la via è riportata in modo corretto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'accessorio in corpo staccato con Concessione Edilizia n. 34/81, rilasciata il 11/06/1981, veniva autorizzata la realizzazione di un bagno con disimpegno. Dal sopralluogo risulta che il tavolato interno per la divisione tra bagno e antibagno non è stato realizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Sumirago

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo dettagliato, stesura di elaborato grafico, predisposizione e presentazione di pratica edilizia: €.600,00

- oblazione da versare al comune di Sumirago: €.500,00
- diritti di segreteria: €.75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 900 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto elettrico e riscaldamento non a norma

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione dell'impianto elettrico e di riscaldamento

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione impianto riscaldamento: €.4.500,00
- regolarizzazione impianto elettrico: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

La proprietà non mi ha fornito le certificazioni di conformità degli impianti

BENI IN SUMIRAGO VIA LIBERTÀ 6, FRAZIONE MENZAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUMIRAGO via Libertà 6, frazione Menzago, della superficie commerciale di **131,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta a piano terra e primo con accessorio in corpo staccato (piano terra e primo) in fabbricato di corte sito nel centro storico della frazione di Menzago.

L'unità residenziale è composta da:

a piano terra: ingresso, direttamente dalla via Libertà, bagno, soggiorno, cucina e porticato;

a piano primo: tra camere e ballatoio.

I due piani sono collegati sia con una scala esterna che con una scala a chiocciola interna.

L'accessorio in corpo staccato è composto da:

a piano terra: due ripostigli e porticato;

a piano primo: bagno e ripostiglio.

All'immobile compete area di proprietà adiacente il fabbricato accessorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di minimo m. 2,40 a massimo m. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 87 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via della Libertà n. 6, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: via Libertà, altra unità immobiliare al mappale 1009, mappale 94 e altra unità immobiliare al mappale 99; dell'accessorio, con area di proprietà, in corpo staccato da nord in senso orario: altra unità immobiliare al mappale 87, mappali 954, 86, 2012 e 94

il mappale 87 sub. 1 è graffiato con i mappali 949 sub. 1 e 1009 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1977.

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, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello Confalonieri di Caidate, Comune di Sumirago.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

palestra

nella media 

polizia

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Malpensa km. 25

nella media 

autobus distante mt. 500

nella media 

autostrada distante km. 10,0- 5,00 Vergiate -

nella media 

Solbiate Arno

ferrovia distante km. 4,50

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta a piano terra e primo con accessorio in corpo staccato (piano terra e primo) in fabbricato di corte sito nel centro storico della frazione di Menzago.

L'unità residenziale è composta da:

a piano terra: ingresso, direttamente dalla via Libertà, bagno, soggiorno, cucina e porticato;

a piano primo: tra camere e ballatoio.

I due piani sono collegati sia con una scala esterna che con una scala, a chiocciola, interna.

L'accessorio in corpo staccato è composto da:

a piano terra: due ripostigli e porticato;

a piano primo: bagno e ripostiglio.

All'immobile compete area di proprietà adiacente il fabbricato accessorio.

L'unità immobiliare residenziale ha struttura portante in mattoni e cls, copertura in legno con tegole in cotto, solai in legno; il ballatoio ha struttura il legno, la scala che lo collega al piano terra è in ferro con pedate in serizzo mentre la scala interna (a chiocciola) è in ferro con parapetto in ferro.

Di seguito si riportano le specificate finiture:

pavimentazione in marmette di graniglia in cucina e soggiorno, al piano terra, e in due camere, a piano primo;

pavimentazione in ceramica in bagno, al piano terra, ed in una camera al piano primo;

rivestimenti in ceramica in cucina ed in bagno;

rivestimento in perline di legno nel locale soggiorno;

porticato con pavimentazione in piastrelle in ceramica ingelive;

pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

serramenti in legno con vetro semplice, persiane in legno ed avvolgibili, al piano terra le finestre, lungo la via Libertà, sono dotate di inferriate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico esterno e riscaldamento a metano (la caldaia è posizionata in cucina) con termosifoni in ghisa.

Le facciate esterne sono intonacate, risulta tinteggiata solo la facciata a piano terra che prospetta sulla corte.

Il fabbricato accessorio ha struttura portante in mattoni e cls, solaio in latero cemento, copertura in legno con tegole in cotto, la copertura del portico è in lastre di eternit e facciate intonacate al civile.

L'accessorio ha le seguenti finiture:

a piano terra pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al civile, serramenti parte il legno e parte in ferro;

a piano primo pavimento in ceramica, rivestimento del bagno in ceramica, pareti intonacate e

tinteggiate, serramenti in ferro, porte in legno e soffitto in perline di legno;

la scala esterna, tra piano terra e piano primo, è il cls con parapetto in ferro.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico esterno ed è privo di impianto di riscaldamento.

Compete all'immobile oggetto di perizia l'area esterna, aderente il fabbricato accessorio, recintata con muretto in cls, paline e rete metallica plastificata; detta area è a verde incolto.

L'area esterna, identificata con il mappale 94, parte sterrata e parte a verde incolto, è gravata di servitù di passo a favore dell'immobile oggetto della presente perizia.

Si evidenziano le seguenti problematiche: nel portico piastrelle rotte, scrostamento dell'intonaco in alcuni locali (presumibilmente dovuti all'umidità), alcune pedate in serizzo della scala esterna danneggiate, impianto elettrico (esterno) da adeguare alla normativa vigente, impianto di riscaldamento da adeguare alla normativa vigente, il bagno (nel fabbricato accessorio) è privo di impianto di riscaldamento, scarsa manutenzione dei serramenti e di tutti i parapetti.

Nel complesso l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione.

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 | 105,60 | x | 100 % | = | 105,60 |
| portico e ballatoio | 29,20 | x | 35 % | = | 10,22 |
| fabbricato in corpo staccato (ripostigli e bagno) | 57,10 | x | 20 % | = | 11,42 |
| portico in aderenza al fabbricato accessorio | 9,50 | x | 25 % | = | 2,38 |
| area esterna di proprietà | 15,00 | x | 15 % | = | 2,25 |
| Totale: | 216,40 | | | | 131,87 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore immobile da ristrutturare nella frazione di Menzago in Sumirago

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 940,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore fabbricato da ristrutturare in Sumirago

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato reale dell'immobile, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche intrinseche, della zona in cui si trova e della rispondenza dello stesso sul mercato immobiliare si è ritenuto congruo applicare un valore di €/mq. 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.339,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.339,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.339,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della presenza di servizi, delle condizioni di possesso, di eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, di eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, che non esistono garanzie per eventuali vizi occulti. Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese e Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 e Milano 3, ufficio tecnico di Sumirago

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 | 131,87 | 0,00 | 59.339,25 | 59.339,25 |
| | | | | 59.339,25 € | 59.339,25 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.675,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.664,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.066,43**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.597,83**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€. 9.119,57**

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: **€. 36.478,26**

data 09/11/2023

il tecnico incaricato
Danilo Montonati