



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

271/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONTIN

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Valter Besozzi

CF:BSZVTR54E12D869S

con studio in SESTO CALENDE (VA) VIA SAN FRANCESCO 27

telefono: 0331923730

fax: 0331923730

email: studiotecnicobesozzi@gmail.com

PEC: valter.besozzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
271/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLBIATE OLONA via Cesare Battisti 47, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2219 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno; a est: terrapieno; a sud: locale caldaia e altre unità immobiliari; a ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00
Data della valutazione:	25/01/2024

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**, stipulata il 28/04/2003 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 127766 di repertorio, iscritta il 07/05/2003 a Agenzia delle Entrate ai nn. 71334/13240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2003 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 127766 di repertorio, iscritta il 26/04/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 56053/9180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Ipoteca in rinnovazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4824 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 112904/79553, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 07/05/2007 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 22/05/2007 a Agenzia delle Entrate ai nn. 7618/40251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 20/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2284 di repertorio, trascritta il 01/02/2022 a Agenzia delle Entrate ai nn. 10186/6994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 610,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 638,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.951,90
Millesimi condominiali:	80/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2003), con atto stipulato il 28/04/2003 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 127765/10364 di repertorio, trascritto il 07/05/2003 a Agenzia delle Entrate ai nn. 71333/45046

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1995 fino al 28/04/2003), con atto stipulato il 21/06/1995 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 112073 di repertorio, trascritto il 07/07/1995 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 70/1/B, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione da accessori ad abitazione in piao seminterrato, presentata il 31/03/1987 con il n. 1134 di protocollo, rilasciata il 02/03/1994.

Richiesta di agibilità presentata in data 05/03/1996 prot. n. 1791 e successiva richiesta di integrazione della documentazione in data 11/05/1999 prot 3925 necessaria per il rilascio del certificato di abitabilità (non ancora rilasciato)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di tramezza interna di divisione senza la formazione di disimpegno adibito a ingresso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per pratica in sanatoria: €1.200,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di tramezza interna di divisione senza la formazione di disimpegno adibito a ingresso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di variazione: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA CESARE BATTISTI 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLBIATE OLONA via Cesare Battisti 47, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2219 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 57, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: terrapieno; a est: terrapieno; a sud: locale caldaia e altre unità immobiliari; a ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano seminterrato del condominio denominato "Contin" e costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Da sopralluogo effettuato appare in evidente stato di abbandono.

I muri esterni sono in parte intonacati al civile e tinteggiati ed in parte rivestiti con zoccolatura in beola; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti della zona giorno e zona notte sono in piastrelle monocottura; la pavimentazione e il rivestimento del bagno risultano anch'essi in piastrelle monocottura. Il bagno è dotato di sanitari in vetro china colore bianco.

I serramenti esterni sono in ferro con vero semplice; le porte interne sono in legno tamburato.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 500,00 = **30.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (superficie commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

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	61,00	0,00	30.500,00	30.500,00
				30.500,00 €	30.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.800,00**

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:	€. 27.800,00
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00

data 25/01/2024

il tecnico incaricato
geom. Valter Besozzi