



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr. Marco LUALDI

CUSTODE:  
G.I.V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2022

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 56/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VERGIATE VIA VAI 2, frazione CUIRONE, della superficie commerciale di **44,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto a piano terra, in fabbricato di corte sito lungo la via Vai.

L'unità immobiliare è composta da:

- un locale, disimpegno, bagno e porzione di locale (la porzione maggiore fa parte dell'unità immobiliare di cui al mappale 4 sub. 12).

All'appartamento compete autorimessa di proprietà ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250 - 275. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI 2 VERGIATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 4 SUB. 9 (AREA COMUNE), 10 (SCALA COMUNE), 12 E VIA VAI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5964 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 5964 SUB. 3, SUB. 5, AREA COMUNE AL MAPPALE 5964 SUB. 1  
L'UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICATA IN CATASTO COME POSTO AUTO SCOPERTO, E' STATO OGGETTO DI DIA N. 86/2001 DEL 30 MAGGIO 2001 ED E' DIVENTATO UN'AUTORIMESSA

l'autorimessa presenta le seguenti finiture: tetto in legno con copertura in guaina catramata, muratura in mattoni. Priva di pavimentazione, intonaci, impianti e basculante

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>44,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,88 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.330,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.297,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.037,60</b>

Data della valutazione:

11/08/2022

### **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 30/08/2004 a firma di DR. ENRICO SOMMA ai nn. 189793/14739 di repertorio, iscritta il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130487/30282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15 anni.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/09/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2881 di repertorio, trascritta il 09/10/2012 a MILANO 2 ai nn. 99575/67795, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

pignoramento, stipulata il 08/06/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1801 di repertorio, trascritta il 12/07/2013 a MILANO 2 ai nn. 66391/45452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 308 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 19299/13097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2010 a firma di DR. CARLO SCOLA ai nn. 91295/10970 di repertorio, registrato il 31/03/2010 a BIELLA ai nn. 1416 SERIE 1T, trascritto il 06/04/2010 a MILANO 2 ai nn. 42641/25991.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 30/08/2004).

NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO NON SI RILEVANO ULTERIORI FORMALITA' IN CAPO A MANZONI ERMINIO MARIO. SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/08/2004 fino al 22/04/2008), con atto stipulato il 30/08/2004 a firma di DR. ENRICO SOMMA ai nn. 189792/14738 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130486/69028.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/04/2008 fino al 31/03/2010), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di DR. CLAUDIA CACCIAFFESTA ai nn. 36336/3547 di repertorio, registrato il 30/04/2008 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2955 SERIE 1T, trascritto il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130486/69028.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **196/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI, presentata il 02/11/2004 con il n. 196/2004 di protocollo.

PRATICA CHE COMPORTAVA LA RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO, DI MAGGIOR CONSISTENZA, OGGETTO DI PERIZIA LE CUI OPERE NON SONO MAI STATE ESEGUITE. PERTANTO L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI ORIGINALI

DIA N. **86/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA IN VARIANTE (EX 86/2001) PER FRAZIONAMENTO E VARIAZIONI DISTRIBUTIVE INTERNE, presentata il 30/05/2001 con il n. 86/2001 di protocollo.

LA PRATICA RIGUARDAVA LA RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, NON OGGETTO DELLA PRESENTE, E LA FORMAZIONE DI AUTORIMESSE TRA CUI QUELLA OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 22 del 20/06/2014, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: In queste zone valgono i seguenti indici e parametri: indice di utilizzazione fondiaria Uf = esistente indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente altezza massima H = esistente. parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. S.l.p. Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale. Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e di salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

E' STATA PRESENTATA DIA N. 196/2004 PER RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE MA NON SONO STATE ESEGUITE LE OPERE

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'AUTORIMESSA INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4 RISULTA ESSERE ACCATASTATA COME POSTO AUTO SCOPERTO, SITUAZIONE PRECEDENTE ALLA PRESENTAZIONE DELLA DIA N. 86/2001 DEL 30 MAGGIO 2001

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DOCFA PER VARIAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- STESURA E PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE, COMPRESIVO DI TRIBUTI CATASTALI, ONERI E ACCESSORI: €530,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a AUTORIMESSA

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERGIATE VIA VAI 2, FRAZIONE CUIRONE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERGIATE VIA VAI 2, frazione CUIRONE, della superficie commerciale di **44,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto a piano terra, in fabbricato di corte sito lungo la via Vai.

L'unità immobiliare è composta da:

- un locale, disimpegno, bagno e porzione di locale (la porzione maggiore fa parte dell'unità immobiliare di cui al mappale 4 sub. 12).

All'appartamento compete autorimessa di proprietà ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250 - 275. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI 2 VERGIATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPAL 4 SUB. 9 (AREA COMUNE), 10 (SCALA COMUNE), 12 E VIA VAI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	

polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO MILANO-MALPENSA KM. 18	nella media	
autobus distante KM. 2	nella media	
autostrada distante KM. 5	nella media	
ferrovia distante KM. 4,00	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale ha le di seguito specificate finiture:

muratura in mattoni e sassi, pavimentazione in marmette di cemento, soffitti in legno, pareti intonacate al civile, infissi delle finestre in legno.

L'appartamento non è dotato di alcun impianto (elettrico, idrico e riscaldamento).

L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione.

Esternamente il fabbricato presenta facciate intonacate, copertura in tegole, orditura in legno e lattoneria in lamiera zinacata. Il manto di copertura, l'orditura e la lattoneria necessitano di urgente manutenzione, in modo particolare lungo la via Vai, in quanto molto ammalorati e con sporgenza sulla strada (in fase di sopralluogo con il custode giudiziario abbiamo fatto notare la pericolosità sia dei canali che delle tegole che sporgono sulla via)

## 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	44,20	x	100 %	=	44,20
<b>Totale:</b>	<b>44,20</b>				<b>44,20</b>

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5964 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: MAPPALE 5964 SUB. 3, SUB. 5, AREA COMUNE AL MAPPALE 5964 SUB. 1  
L'UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICATA IN CATASTO COME POSTO AUTO SCOPERTO, E' STATO OGGETTO DI DIA N. 86/2001 DEL 30 MAGGIO 2001 ED E' DIVENTATO UN'AUTORIMESSA

l'autorimessa presenta le seguenti finiture: tetto in legno con copertura in guaina catramata, muratura in mattoni. Priva di pavimentazione, intonaci, impianti e basculante

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	13,75	x	50 %	=	6,88
<b>Totale:</b>	<b>13,75</b>				<b>6,88</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore immobili di tipo economico a Vergiate in frazione Cuirone

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 900,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore immobili da ristrutturare a Vergiate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

## 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. 800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.860,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.860,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.860,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di

conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, su eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anzichè 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, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di VERGIATE

#### 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	44,20	6,88	40.860,00	40.860,00
				<b>40.860,00 €</b>	<b>40.860,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 530,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.330,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.033,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.297,00**

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): **€ 7.259,40**

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: **€ 29.037,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VERGIATE VIA VAI 2, frazione CUIRONE, della superficie commerciale di **45,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto a piano terra, in fabbricato di corte sito lungo la via Vai.

L'unità immobiliare è composta da:

- due locali, disimpegno e porzione di locale (la porzione minore fa parte dell'unità immobiliare di cui al mappale 4 sub. 11).

All'appartamento compete posto auto scoperto di proprietà ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 275 - 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI 2 VERGIATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 4 SUB. 11, 9 (AREA COMUNE), MAPPALI 5965, 5964 E VIA VAI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**A.1** posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5964 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 5964 SUB. 5, SUB. 7, AREA COMUNE AL MAPPALE 5964 SUB. 1

Il posto auto scoperto, così come risulta nella scheda catastale, non è stato individuato in loco. Il terreno su cui dovrà essere identificato necessita di alcune opere di livellamento per renderlo accessibile.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,76 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.808,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 34.927,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.941,76</b>
Data della valutazione:	<b>11/08/2022</b>

### **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 30/08/2004 a firma di DR. ENRICO SOMMA ai nn. 189793/14739 di repertorio, iscritta il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130487/30282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15 anni.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/09/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2881 di repertorio, trascritta il 09/10/2012 a MILANO 2 ai nn. 99575/67795, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

pignoramento, stipulata il 08/06/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1801 di repertorio, trascritta il 12/07/2013 a MILANO 2 ai nn. 66391/45452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 308 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 19299/13097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2010 a firma di DR. CARLO SCOLA ai nn. 91295/10970 di repertorio, registrato il 31/03/2010 a BIELLA ai nn. 1416 SERIE 1T, trascritto il 06/04/2010 a MILANO 2 ai nn. 42641/25991.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 30/08/2004).

NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO NON SI RILEVANO ULTERIORI FORMALITA' IN CAPO A MANZONI ERMINIO MARIO. SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/08/2004 fino al 22/04/2008), con atto stipulato il 30/08/2004 a firma di DR. ENRICO SOMMA ai nn. 189792/14738 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130486/69028.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/04/2008 fino al 31/03/2010), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di DR. CLAUDIA CACCIAFESTA ai nn. 36336/3547 di repertorio, registrato il 30/04/2008 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2955 SERIE 1T, trascritto il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130486/69028.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **196/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI, presentata il 02/11/2004 con il n. 196/2004 di protocollo.

PRATICA CHE COMPORTAVA LA RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO, DI MAGGIOR CONSISTENZA, OGGETTO DI PERIZIA LE CUI OPERE NON SONO MAI STATE ESEGUITE. PERTANTO L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI ORIGINALI

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 22 del 20/06/2014, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: In queste zone valgono i seguenti indici e parametri: indice di utilizzazione fondiario  $U_f$  = esistente indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  = esistente altezza massima  $H$  = esistente. parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. S.l.p. Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale. Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e di salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

E' STATA PRESENTATA DIA N. 196/2004 PER RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE MA NON SONO STATE ESEGUITE LE OPERE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERGIATE VIA VAI 2, FRAZIONE CUIRONE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERGIATE VIA VAI 2, frazione CUIRONE, della superficie commerciale di **45,76** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto a piano terra, in fabbricato di corte sito lungo la via Vai.

L'unità immobiliare è composta da:

- due locali, disimpegno e porzione di locale (la porzione minore fa parte dell'unità immobiliare di cui al mappale 4 sub. 11).

All'appartamento compete posto auto scoperto di proprietà ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 275 - 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI 2 VERGIATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 4 SUB. 11, 9 (AREA COMUNE), MAPPALI 5965, 5964 E VIA VAI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO MILANO-MALPENSA KM. 18	nella media	
autobus distante KM. 2	nella media	
autostrada distante KM. 5	nella media	
ferrovia distante KM. 4,00	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale ha le di seguito specificate finiture:

muratura in mattoni e sassi, pavimentazione in marmette di cemento, soffitti in legno, pareti intonacate al civile, infissi delle finestre in legno.

L'appartamento non è dotato di alcun impianto (elettrico, idrico e di riscaldamento).

L'unità immobiliare risulterà in pessime condizioni di manutenzione.

Esternamente il fabbricato presenta facciate intonacate, copertura in tegole, orditura in legno e lattoneria in lamiera zinacata. Il manto di copertura, l'orditura e la lattoneria necessitano di urgente manutenzione, in modo particolare lungo la via Vai, in quanto molto ammalorati e con sporgenza sulla strada (in fase di sopralluogo con il custode giudiziario abbiamo fatto notare la pericolosità sia dei canali che delle tegole che sporgono sulla via)

## 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	45,76	x	100 %	=	45,76
<b>Totale:</b>	<b>45,76</b>				<b>45,76</b>

## ACCESSORI:

## posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5964 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: MAPPALE 5964 SUB. 5, SUB. 7, AREA COMUNE AL MAPPALE 5964 SUB. 1

Il posto auto scoperto, così come risulta nella scheda catastale, non è stato individuato in loco. Il terreno su cui dovrà essere identificato necessita di alcune opere di livellamento per renderlo accessibile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	13,75	x	20 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>13,75</b>				<b>2,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore immobili di tipo economico a Vergiate in frazione Cuirone

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 900,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore immobili da ristrutturare a Vergiate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

## 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. 800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>38.808,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 38.808,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 38.808,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, su eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anzichè 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, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di VERGIATE

## 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	45,76	2,75	38.808,00	38.808,00
				<b>38.808,00 €</b>	<b>38.808,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.808,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.880,80**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.927,20**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 6.985,44**

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: **€ 27.941,76**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VERGIATE VIA VAI 2, frazione CUIRONE, della superficie commerciale di **57,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto a piano primo, in fabbricato di corte sito lungo la via Vai.

L'unità immobiliare è composta da due locali e si accede da scala e ballatoio comune.

All'appartamento compete posto auto scoperto di proprietà ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI 2 VERGIATE, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BALLATOIO COMUNE AL MAPPALE 4 SUB. 10 E MAPPALE 4 SUB. 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**A.1** posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5964 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 5964 SUB. 6, MAPPALE 9, AREA COMUNE AL MAPPALE 5964 SUB. 1

Il posto auto scoperto, così come risulta nella scheda catastale, non è stato individuato in loco. Il terreno su cui dovrà essere identificato necessita di alcune opere di livellamento per renderlo accessibile

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>57,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.584,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.725,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 34.980,48</b>
Data della valutazione:	<b>11/08/2022</b>

### 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 30/08/2004 a firma di DR. ENRICO SOMMA ai nn. 189793/14739 di repertorio, iscritta il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130487/30282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15 anni.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/09/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2881 di repertorio, trascritta il 09/10/2012 a MILANO 2 ai nn. 99575/67795, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

pignoramento, stipulata il 08/06/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1801 di repertorio, trascritta il 12/07/2013 a MILANO 2 ai nn. 66391/45452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SI FA PRESENTE CHE PER GLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 308 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 19299/13097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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 31/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2010 a firma di DR. CARLO SCOLA ai nn. 91295/10970 di repertorio, registrato il 31/03/2010 a BIELLA ai nn. 1416 SERIE 1T, trascritto il 06/04/2010 a MILANO 2 ai nn. 42641/25991.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 30/08/2004).

NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO NON SI RILEVANO ULTERIORI FORMALITA' IN CAPO A MANZONI ERMINIO MARIO. SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/08/2004 fino al 22/04/2008), con atto stipulato il 30/08/2004 a firma di DR. ENRICO SOMMA ai nn. 189792/14738 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130486/69028.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/04/2008 fino al 31/03/2010), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di DR. CLAUDIA CACCIAFFESTA ai nn. 36336/3547 di repertorio, registrato il 30/04/2008 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2955 SERIE 1T, trascritto il 14/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 130486/69028.

SI FA PRESENTE CHE DEGLI IMMOBILI AL MAPPALE 4 SUB. 20, 23 E 24, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE SONO STATI CAMBIATI GLI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL MAPPALE 5964 SUB. 4, 6 E 7

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **196/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI, presentata il 02/11/2004 con il n. 196/2004 di protocollo.

PRATICA CHE COMPORTAVA LA RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO, DI MAGGIOR CONSISTENZA, OGGETTO DI PERIZIA LE CUI OPERE NON SONO MAI STATE ESEGUITE. PERTANTO L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI ORIGINALI

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 22 del 20/06/2014, l'immobile

ricade in zona CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: In queste zone valgono i seguenti indici e parametri: indice di utilizzazione fondiario  $U_f$  = esistente indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  = esistente altezza massima  $H$  = esistente. parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. S.l.p. Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale. Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e di salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

E' STATA PRESENTATA DIA N. 196/2004 PER RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE MA NON SONO STATE ESEGUITE LE OPERE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERGIATE VIA VAI 2, FRAZIONE CUIRONE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERGIATE VIA VAI 2, frazione CUIRONE, della superficie commerciale di **57,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto a piano primo, in fabbricato di corte sito lungo la via Vai.

L'unità immobiliare è composta da due locali e si accede da scala e ballatoio comune.

All'appartamento compete posto auto soperto di proprietà ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI 2 VERGIATE, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BALLATOIO COMUNE AL MAPPALE 4 SUB. 10 E MAPPALE 4 SUB. 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO MILANO-MALPENSA KM. 18	nella media	
autobus distante KM. 2	nella media	
autostrada distante KM. 5	nella media	
ferrovia distante KM. 4,00	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	scarso	

luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale ha le di seguito specificate finiture:

muratura in mattoni e sassi, pavimentazione in marmette di cotto, soffitti in legno, pareti intonacate a grezzo, infissi delle finestre in legno.

L'appartamento non è dotato di alcun impianto (elettrico, idrico e di riscaldamento).

L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione.

All'unità immobiliare di accede da scala e ballatoio comuni. Il ballatoio, in legno, è in pessimo stato di manutenzione e rende, di fatto, inaccessibile l'immobile.

Esternamente il fabbricato presenta facciate intonacate, copertura in tegole, orditura in legno e lattoneria in lamiera zinacata. Il manto di copertura, l'orditura e la lattoneria necessitano di urgente manutenzione, in modo particolare lungo la via Vai, in quanto molto ammalorati e con sporgenza sulla strada (in fase di sopallugo con il custode giudiziario abbiamo fatto notare la pericolosità sia dei canali che delle tegole che sporgono sulla via)

Faccio presente che il sopralluogo ai locali è stato possibile solo il parte in quanto il ballatoio, in pessimo stato, rendeva l'accesso pericoloso.

## 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	57,98	x	100 %	=	57,98
<b>Totale:</b>	<b>57,98</b>				<b>57,98</b>

## ACCESSORI:

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5964 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: VIA VAI N. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: MAPPALE 5964 SUB. 6, MAPPALE 9, AREA COMUNE AL MAPPALE 5964 SUB. 1

Il posto auto scoperto, così come risulta nella scheda catatale, non è stato individuato in loco. Il terreno su cui dovrà essere identificato necessita di alcune opere di livellamento per renderlo accessibile

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	13,75	x	20 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>13,75</b>				<b>2,75</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore immobili di tipo economico a Vergiate in frazione Cuirone

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 900,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore immobili da ristrutturare a Vergiate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

## 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. 800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.584,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.584,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.584,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, su eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anzichè 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, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di VERGIATE

## 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	57,98	2,75	48.584,00	48.584,00
				<b>48.584,00 €</b>	<b>48.584,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.584,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.858,40**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.725,60**

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): **€ 8.745,12**

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: **€ 34.980,48**

data 11/08/2022

il tecnico incaricato  
DANILO MONTONATI