

Espropriazioni immobiliari N. 82/2024
promossa da: INTESA SANPAOLO SPA



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. MARCO LUALDI

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Montonati

CF: MNTLSN68A03D869F
con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18
telefono: 3487145365
email: alessandro.montonati@alice.it
PEC: alessandro.montonati2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
82/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Volturno 10, della superficie commerciale di **50,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano terra composta, secondo quanto richiamato dal titolo di provenienza, da due locali e servizi. Alla predetta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà delle opere e delle parti comuni condominiali. Fabbricato costruito anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,96 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5219 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1027511, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTURNO n. 10, piano: T, intestato a

per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da 1) Data di presentazione planimetria 24/09/1981 prot. 962; 2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; 3) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 51 mq, Totale escluse aree scoperte: 51 mq.

Coerenze: in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: Particella 4588, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, a chiudere.

Particella corrispondente al catasto terreni: Fg. 9, Particella 5219.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B ripostiglio a BUSTO ARSIZIO Via Volturno 10, della superficie commerciale di **13,51** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Unità immobiliare a piano terra composta, secondo quanto richiamato dal titolo di provenienza, da ripostiglio. Alla predetta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà delle opere e delle parti comuni condominiali. Fabbricato costruito anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5219 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 18977, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTURNO n. 10, piano: T, intestato a



per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da 1) Costituzione del 02/03/1984; 2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; 3) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 15 mq.

Coerenze: in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: Particella 5187, altra u.i. adibita a ripostiglio, cortile comune, altra u.i. a chiudere.

Particella corrispondente al catasto terreni: Fg. 9, Particella 5219.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.456,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.456,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.500,00
Data della valutazione:	27/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al primo sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 30/04/2024. Constatata l'assenza dei Debitori, l'accesso non ha potuto avere luogo. Successivamente in data 16/05/2024, sempre alla presenza del Custode G.I.V.G., a seguito dell'Ordinanza di liberazione emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 03/05/2024, si è preceduto all'accesso dell'unità immobiliare. Lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

b) Ufficio Servizi demografici Comune di Busto Arsizio

In data 11/04/2024 e 18/04/2024 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Busto Arsizio per l'acquisizione in capo agli esecutati del Certificato di residenza storico, Certificato di Stato di famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio. In data 12/04/2024 e 19/04/2024 lo scrivente ha acquisito i certificati richiesti.

Il Certificato di Stato di famiglia rileva che all'indirizzo di via Volturmo n. 10 risulta iscritta la famiglia dei debitori con la loro figlia maggiorenne. L'ufficio Stato civile riferisce che il matrimonio non è stato oggetto di trascrizione presso il Comune di Busto Arsizio.

c) Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione



Provinciale di Varese in data 11/04/2024 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato.

L'Agenzia delle Entrate in data 16/04/2024 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione o comodato, registrati a nome degli esecutati in qualità di dante causa, relativi alle unità immobiliari in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data del 10/04/2024 e 12/04/2024 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

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 06/09/2005 a firma di Notaio Loviseti Paolo ai nn. 281876/39603 di repertorio, registrata il 09/09/2005 a Milano 5 ai nn. 13565/1T, iscritta il 12/09/2005 a Milano 2 ai nn. 133638/35298, a favore di **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio - UNEP ai nn. 799 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a Milano 2 ai nn. 40189/28930, a favore di **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	98,31

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato in condominio.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del condominio la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali, indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazione riguardo alla presenza di condomini morosi e indicazione delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 17/05/2024.

Altre cause in corso

Nessuna.

Certificazioni impianti condominiale

Nessun documento prodotto.

Manutenzioni straordinarie previste

Nessuna delibera assembleare.

Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia

Non sono state emesse rate in quanto l'Amministratore riferisce di avere rimesso il mandato e i condomini non hanno ancora comunicato il nominativo dell'amministratore subentrante. In considerazione di ciò le corrispondenti spese condominiali insolute non possono essere definite.

Spese condominiali scadute e non pagate nella gestione 2019-2021

L'esecutato presenta un saldo debitorio pari a 1059,99 Euro.

Regolamento del condominio

L'Amministratore riferisce che il condominio non è dotato di Regolamento Condominiale.

Altre indicazioni

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, oltre ad avere contezza riguardo all'uso delle cose comuni e sui servizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data del 10/04/2024 e 12/04/2024 con estrazione di note, si riporta quanto segue.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2005), con atto stipulato il 06/09/2005 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 281875/39602 di repertorio, registrato il 09/09/2005 a Milano 5 ai nn. 13564/1T, trascritto il 12/09/2005 a Milano 2 ai nn. 133637/70072.

Al quadro D della Nota di trascrizione si riporta in particolare quanto segue: COL TRASCRIVENDO ATTO I SIGNORI .

VENDONO AI SIGNORI

SEGUENTI

IMMOBILI: IN COMUNE DI BUSTO ARSIZIO (VA), VIA VOLTURNO N. 10: - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO, COMPOSTO DA DUE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSO RIPOSTIGLIO A PIANO TERRA, IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO DEI FABBRICATI CON I SEGUENTI DATI: SEZIONE BU, FOGLIO 10, MAPPALE 5219 SUBALTERNO 19, VIA VOLTURNO N. 10, PIANO T, CATEGORIA A/4, CLASSE 4, VANI 3, RENDITA CATASTALE EURO 201,42; SEZIONE BU, FOGLIO 10, MAPPALE 5219 SUBALTERNO 15 (QUINDICI), VIA VOLTURNO N. 10, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 5, M.Q. 12, RENDITA CATASTALE EURO 30,37. CONFINI DELL'APPARTAMENTO: MAPP. 4538, ALTRO APPARTAMENTO, CORTILE COMUNE, ALTRO APPARTAMENTO; CONFINI DEL RIPOSTIGLIO: MAPP. 19342, ALTRO RIPOSTIGLIO, CORTILE. ALLE PORZIONI IMMOBILIARI SUDESCRITTE COMPETE UNA PROPORZIONALE QUOTA DICOMPROMIETA' DELLE OPERE E PARTI COMUNI CONDOMINIALI COME PER LEGGE E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1980 fino al 21/09/1995), con atto stipulato il 21/10/1980 a firma di Dott. Todisco ai nn. 2189 di repertorio, registrato il 14/11/1980 a Milano ai nn. 54780/2, trascritto il 21/11/1980 a Milano 2 ai nn. 63841/5107.

Il titolo è riferito solamente a ripostiglio

per la quota di in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1991 fino al 21/04/1993), con atto stipulato il 12/06/1991 a firma di Notaio Adalberto Ferrari ai nn. 182094 di repertorio, registrato il 25/06/1991 a Busto Arsizio ai nn. 722/2V, trascritto il 04/07/1991 a Milano 2 ai nn. 54384/40390.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1993 fino al 06/09/2005), con atto stipulato il 21/04/1993 a firma di Notaio Cesare Cantù ai nn. 14236 di repertorio, registrato il 27/04/1993 a Milano ai nn. 9442/2V, trascritto il 06/05/1993 a Milano 2 ai nn. 34269/24104.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1995 fino al 06/09/2005), con atto stipulato il 21/09/1995 a firma di Notaio Adalberto Ferrari ai nn. 215789 di repertorio, registrato il 28/09/1995 a Busto Arsizio ai nn. 602/2V, trascritto il 11/10/1995 a Milano 2 ai nn. 84637/51694.

Il titolo è riferito solamente a ripostiglio



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti e documenti amministrativi edilizi all'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio in data 15/04/2024 per la visione e l'acquisizione dei titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto.

In data 08/05/2024 e 15/05/2024 il SUE del Comune di Busto Arsizio provvedeva a mettere a disposizione i relativi documenti amministrativi edilizi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. 202/81-L.E., intestata a _____ per lavori di sanatoria di tettoie realizzate e il completamento del portico, presentata il 25/05/1981 con il n. 12739 di protocollo, rilasciata il 25/03/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 59 del 20/16/2013, l'immobile ricade in zona B2/d - Ambiti residenziali composti a densità alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25. Porzioni del tessuto urbano che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a) Appartamento (Fig. 10, Particella 5219, Sub. 19)

Dalla consultazioni degli archivi comunali non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia riguardante l'appartamento. Altre pratiche edilizie mostrano che la costruzione della porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione risalirebbe a prima del 1934.

Ne consegue che lo stato legittimo dell'appartamento sia quello graficamente rappresentato nella planimetria catastale redatta Geom. Eremita Antonio con data di presentazione 24/09/1981. Non si può comunque escludere l'eventuale presenza di piccole variazioni dimensionali o anche di rappresentazione riscontrabili in detta documentazione. La planimetria catastale descrive l'appartamento composto da: soggiorno, cucina, wc, camera. L'ingresso avviene direttamente dal soggiorno da cui si accede a mezzo di porte interne al wc (con finestra sul prospetto sud), cucina, camera (due finestre sul prospetto sud).

Lo stato dei luoghi mostra una diversa distribuzione di tutti gli spazi interni con eliminazione della partizione verticale tra soggiorno e cucina, la chiusura con muratura della porta interna tra soggiorno e wc con il conseguente accesso al wc dall'attuale angolo cottura. La zona notte è stata ridistribuita in due locali con un muro trasversale a divisione della precedente camera.

b) Ripostiglio (Fig. 10, Particella 5219, Sub. 15)

Dalla consultazione degli archivi comunali è stata rinvenuta la Pratica edilizia 202/81-L.E. rilasciata in data 25/03/1994 per la sanatoria di tettoie e il completamento del portico. Le opere edilizie dichiarate consistono nella creazione di nuove tettoie per il riparo di autoveicoli e nell'ampliamento di preesistenti ripostigli onde trasformarli in tettoie per il riparo di autoveicoli. Il progetto prevede, inoltre, che le tettoie siano "sprovviste di serrande", prescrizione annotata anche nel titolo comunale rilasciato.

Lo stato dei luoghi mostra la presenza di basculante a chiusura oltre alla mancanza di partizione verticale interna coerenzata, secondo la planimetria catastale, a sud-est con altra unità immobiliare adibita a ripostiglio.



c) Conclusioni

Poiché le unità immobiliari (sub. 19 e sub. 15) non sono conformi agli strumenti di piano occorrerà procedere alla rimessa in pristino delle stesse. L'ammontare dei costi è stimato in modo sommario prendendo a riferimento casi simili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione e composizione degli spazi interni dell'appartamento (sub. 19); 2) mancanza di partizione verticale del manufatto adibito a ripostiglio (sub. 15) con altra u.i. coerenzata a sud-est e presenza di basculante a chiusura. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I. Titolo III°)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili e di impiantistica per il ripristino dello stato dei luoghi: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 122/2010)

L'immobile risulta ..

Successivamente alla rimessa in pristino l'unità immobiliare di cui al sub. 19 (appartamento) risulterà correttamente identificata anche in riferimento alla planimetria depositata in catasto.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: categoria catastale del sub. 15 non coerente alla destinazione d'uso contemplata nella P.E 202/81-L.E. (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con procedura DOCFA per variazione di categoria catastale (da C/2 a C/7) e nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Il titolo di provenienza rep. n. 281875/39602 del 06/09/2005 a firma Notaio Dott. Paolo Lovisetti specifica che ai precedenti proprietari Sig.ri : gli immobili sono

pervenuti con atto in autentica del Notaio Cesare Cantù in data 21/04/1993 rep. 14236 e con atto in autentica Notaio Adalberto Ferrari in data 21/09/1995 rep. 215789 rispettivamente per l'appartamento e il ripostiglio, ai quali atti si fa riferimento per le provenienze anteriori e per i patti speciali ivi contenuti. L'atto di vendita rep. 14236 in data 21/04/1993 specifica che "all'unità immobiliare in



contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di Legge e regolamento negli spazi ed enti comuni dello stabile di cui essa fa parte ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile". L'atto di compravendita rep. 215789 in data 21/09/1995 indica che "alle unità immobiliari sopra descritte segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, quali previste all'art. 1117 e seguenti del C.C." Alle provenienze ancora anteriori la parti fanno poi pieno riferimento quanto a patti, clausole e servitù contenute e richiamate. Infine, le coerenze indicate nel titolo di provenienza rep. 281875/ 39602 in data 06/09/2005 a firma Notaio Paolo Lovisetti risultano differenti rispetto l'attuale stato dei luoghi. Tali discrepanze non danno alcuna incertezza nella identificazione dell'immobile in questione il quale ha altresì mantenuto la medesima consistenza.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VOLTURNO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Volturno 10, della superficie commerciale di **50,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano terra composta, secondo quanto richiamato dal titolo di provenienza, da due locali e servizi. Alla predetta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà delle opere e delle parti comuni condominiali. Fabbricato costruito anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,96 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5219 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1027511, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTURNO n. 10, piano: T, intestato a

..... per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da 1) Data di presentazione planimetria 24/09/1981 prot. 962; 2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; 3) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 51 mq, Totale escluse aree scoperte: 51 mq.

Coerenze: in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: Particella 4588, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, a chiudere.



Particella corrispondente al catasto terreni: Fg. 9, Particella 5219.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 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 (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Michele Arcangelo, Chiesa S. Maria di Piazza, Molini Marzoli Massari, Palazzo Marliani Cicogna.

SERVIZI

biblioteca	4,5 km	☆☆☆☆☆
farmacie	0,5 km	☆☆☆☆☆
municipio	0,5 km	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	0,5 km	☆☆☆☆☆
ospedale	0,5 km	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	0,5 km	☆☆☆☆☆
scuola elementare	0,5 km	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	0,5 km	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	0,5 km	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,5 km (Malpensa)	13,5 km	☆☆☆☆☆
autostrada distante 9,0 km (interconnessione A8-A36)	9,0 km	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1,2 km (Ferrovie Stato)	1,2 km	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,7 km (Ferrovie Nord)	2,7 km	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	4,5 km	☆☆☆☆☆
esposizione:	4,5 km	☆☆☆☆☆
luminosità:	4,5 km	☆☆☆☆☆
panoramicità:	4,5 km	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	4,5 km	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	4,5 km	☆☆☆☆☆
servizi:	4,5 km	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare per uso abitazione in casa plurifamiliare contigua in corte. L'accesso pedonale e carraio al compendio immobiliare avviene dal tratto interno della via Volturno. Un cancello in ferro a due ante motorizzato permette di accedere all'area cortilizia comune. Assenza di cancelletto pedonale dedicato. Cortile comune in terra con manutenzione al di sotto della media. Sistema di videosorveglianza.

Facciata sul cortile comune intonacata e tinteggiata con ammaloramenti localizzati. Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole, lattineria in acciaio e pluviali in pvc. Struttura portante in elevazione in muratura.

La distribuzione e composizione degli spazi interni dell'unità immobiliare individua



specificatamente: ingresso su soggiorno e angolo cottura, due locali, bagno.

Non si rilevano particolari finiture specifiche. Si segnala: ingresso da porta finestra a due battenti dalla zona giorno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e sistema di schermatura con persiane in alluminio, porte interne tamburate a battente e a soffietto, pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e plafoni tinteggiati, rivestimento in piastrelle nel bagno. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, box-doccia e bidet. Con riferimento agli impianti si segnala: citofono, parabola satellitare, impianto elettrico, gas e idrico sottotraccia. Sistema di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con generatore all'interno dell'abitazione, termostato ambiente nella zona giorno, caloriferi in alluminio. Ammaloramenti localizzati, mediocre la manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm)	50,96	x	100 %	=	50,96
Totale:	50,96				50,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (17/05/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 980,00

Note: Fascia/zona: Semicentrale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Superficie: L (lorda).

2) Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese (17/05/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Unità abitative ristrutturate zona Frati - Tribunale.

3) Borsino immobiliare (17/05/2024)

Valore minimo: 976,00

Valore massimo: 1.195,00

Note: Zona: Semicentro - Abitazioni in stabili di 2° fascia.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene



riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, vista, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,96 x 1.100,00 = **56.056,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.056,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.056,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VOLTURNO 10

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a BUSTO ARSIZIO Via Volturno 10, della superficie commerciale di **13,51** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Unità immobiliare a piano terra composta, secondo quanto richiamato dal titolo di provenienza, da ripostiglio. Alla predetta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà delle opere e delle parti comuni condominiali. Fabbricato costruito anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5219 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 18977, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTURNO n. 10, piano: T, intestato a



per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da 1) Costituzione del 02/03/1984; 2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; 3) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 15 mq.

Coerenze: in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: Particella 5187, altra u.i. adibita a ripostiglio, cortile comune, altra u.i. a chiudere.

Particella corrispondente al catasto terreni: Fg. 9, Particella 5219.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 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 (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Michele Arcangelo, Chiesa S. Maria di Piazza, Molini Marzoli Massari, Palazzo Marliani Cicogna.

SERVIZI

biblioteca	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,5 km (Malpensa)	al di fuori della zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 9,0 km (interconnessione A8-A36)	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km (Ferrovie Stato)	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,7 km (Ferrovie Nord)	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale: al di fuori della zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare in corpo separato adibita a ripostiglio posta a piano terra con accesso dall'area cortilizia.

Si segnala: pavimentazione in grès, pareti tinteggiate, plafone con controsoffitto in perline, porta basculante in lamiera d'acciaio. Struttura in elevazione in muratura. Copertura piana in lastre ondulate.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Tettoia per riparo autoveicoli (adibita a ripostiglio)	13,51	x	100 %	=	13,51
Totale:	13,51				13,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese (17/05/2024)

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 10.000,00

Note: Posti auto zona Frati - Tribunale - [€ / unità]

2) Borsino immobiliare (17/05/2024)

Valore minimo: 564,00

Valore massimo: 791,00

Note: Zona: Semicentro - Posti auto coperti - [€ / mq]

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione del fatto che la Pratica Edilizia in sanatoria 202/81-L.E. descrive il manufatto come tettoia per il riparo degli autoveicoli, il valore di tale u.i. è surrogabile al valore dei posti auto coperti, tenuto anche conto che i valori dei posti macchina sono molto variabili in ragione dell'importanza del Comune, della facilità di accesso e manovra nonché del grado di difficoltà di posteggio nella zona.

Gli ulteriori elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: sistema costruttivo, vetustà, finiture, stato manutentivo, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	7.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica



conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese, Borsino Immobiliare.

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	50,96	0,00	56.056,00	56.056,00
B	ripostiglio	13,51	0,00	7.000,00	7.000,00
				63.056,00 €	63.056,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.456,00**

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: **€. 58.456,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 2.922,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 33,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.500,00**



data 27/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Montonati

