



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

401/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Valter Besozzi

CF:BSZVTR54E12D869S

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

telefono: 0331923730

fax: 0331923730

email: studiotecnicobesozzi@gmail.com

PEC: valter.besozzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
401/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO CALENDE Via Piave 44, della superficie commerciale di **108,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano secondo del condominio denominato “condominio Crocera” e costituito da cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone; al piano interrato cantina.

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

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoautonomo costituito da caldaia murale a gas metano ubicata all'interno dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3249 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 44, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 108,22 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: | €. 108.220,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 108.220,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 108.220,00 |
| Data della valutazione: | 10/06/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/03/2007 a firma di Notaio Monteleone Fabio in Castelletto sopra Ticino ai nn. 162/122 di repertorio, iscritta il 17/03/2007 a Agenzia delle Entrate ai nn. 6239/1443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6739 di repertorio, trascritta il 29/01/2024 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1625/1172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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: | €. 1.298,52 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 5.707,69 |
| Millesimi condominiali: | 156,17/1000 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2007), con atto stipulato il 15/03/2007 a firma di Notaio Monteleone Fabio ai nn. 161/121 di repertorio, trascritto il 17/03/2007 a Agenzia delle Entrate ai nn. 6238/3822

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 07/07/2003, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2003 fino al 15/03/2007), con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di Notaio Caccia Antonio ai nn. 10139/308 di repertorio, trascritto il 30/07/2003 a Agenzia delle Entrate ai nn. 16568/10278

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso atti presso lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Sesto Calende prot. n. 4793 del 19/02/2024, non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di perizia, come si evince anche dalla lettera trasmessa dal responsabile dei servizi dell'area tecnica, con la quale comunica che non risulta depositata nessuna procedura edilizia e che dalla consultazione della tavola grafica relativa alla dinamica del Costruito (allegata al Piano di Governo del Territorio vigente) risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare di interesse fa parte era già esistente al 1933.

Pertanto, per la verifica della conformità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale in atti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Con riferimento alla planimetria catastale in atti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO CALENDE VIA PIAVE 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE Via Piave 44, della superficie commerciale di **108,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano secondo del condominio denominato “condominio Crocera” e costituito da cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone; al piano interrato cantina.

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

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoautonomo costituito da caldaia murale a gas metano ubicata all'interno dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3249 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 44, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

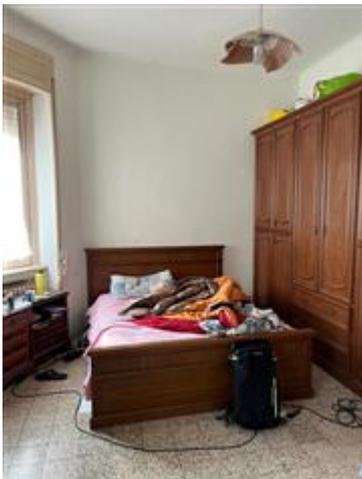
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Locali abitabili | 103,00 | x | 100 % | = | 103,00 |
| Cantina | 6,60 | x | 50 % | = | 3,30 |
| Balconi | 6,40 | x | 30 % | = | 1,92 |
| Totale: | 116,00 | | | | 108,22 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,22 x 1.000,00 = **108.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.220,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 108,22 | 0,00 | 108.220,00 | 108.220,00 |
| | | | | 108.220,00 € | 108.220,00 € |

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: **€. 108.220,00**

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: **€. 108.220,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.220,00**

data 10/06/2024

il tecnico incaricato
geom. Valter Besozzi