



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

425/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMANDO

CUSTODE:

G.I.V.G.s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2024

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
425/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARSAGO SEPRIO via Achille Porraneo 28, della superficie commerciale di **85,67** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al primo piano in fabbricato di corte a cui si accede da androne comune; all'appartamento si accede da scala comune con altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da:

- soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone.

Di competenza dell'appartamento è la cantina a piano interrato.

L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato prima del 01 settembre 1967

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (appartamento) e interrato (cantina), ha un'altezza interna di 2,90 (appartamento) 2,10 (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3346 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: via A. Porraneo n. 28, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Dante, altre unità immobiliari al mappale 4256 e al mappale 3348 e via A. Porraneo

il mappale 3346 sub. 4 è graffato con il mappale 4256 sub. 3. A catasto Terreni l'unità immobiliare sopra descritta è individuata al foglio 9 con i mappali 3346 (ente urbano di mq. 75,00) e 3347 (ente urbano di mq. 30,00)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.632,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.632,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 57.600,40

trova:

Data della valutazione:

07/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro tre figli minorenni

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 27/06/2006 a firma di Dr. Andrea Tosi ai nn. 16579/8139 di repertorio, iscritta il 03/07/2006 a Milano 2 ai nn. 103771/24727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/10/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1276/11714 di repertorio, iscritta il 17/10/2014 a MILANO 2 ai nn. 92177/16021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 74549,48.

Importo capitale: 37274,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7777 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a Milano 2 ai nn. 18646/13312, 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 1/2 proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di Dr. Andrea Tosi ai nn. 16578/8138 di repertorio, trascritto il 03/07/2006 a Milano 2 ai nn. 103770/53977

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di Dr. Andrea Tosi ai nn. 16578/8138 di repertorio, trascritto il 03/07/2006 a Milano 2 ai nn. 103770/53977

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di divisione e donazione (dal 26/02/1977 fino al 19/03/1992), con atto stipulato il 26/02/1977 a firma di Dr. Egidio Luoni ai nn. 8438/1487 di repertorio, registrato il 10/03/1977 a Gallarate ai nn. 780 vol. 222, trascritto il 24/03/1977 a Milano 2 ai nn. 11587/13839

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 19/03/1992 fino al 27/06/2006), con atto stipulato il 19/03/1992 a firma di Dr. Sergio Fantasia ai nn. 148455/13217 di repertorio, trascritto il 10/04/1992 a Milano 2 ai nn. 22787/31688

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 19/03/1992 fino al 27/06/2006), con atto stipulato il 19/03/1992 a firma di Dr. Sergio Fantasia ai nn. 148455/13217 di repertorio, trascritto il 10/04/1992 a Milano 2 ai nn. 22787/31688

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1758, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione di fabbricato esistente, rilasciata il 29/06/1977 con il n. 1758 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 02 ottobre 2018 (variante), l'immobile ricade in zona Area A – Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: La destinazione principale degli edifici é la residenza. L'edificabilità ammessa è pari all'esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito di un incendio l'impianto elettrico è stato ripristinato, in economia, dalla proprietà ed è quindi privo delle certificazioni di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma dell'impianto: €7.000,00
- rilascio di certificato di conformità: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: xxxxx

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- rilascio del certificato conformità: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è riscaldato solamente con stufa a legna, posizionata nell'atrio d'ingresso, ed è privo dell'impianto di riscaldamento

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

Regolarizzabile mediante realizzazione di impianto di riscaldamento, secondo la normativa vigente, e il rilascio del relativo certificato di conformità

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La cucina è allacciata alla rete del gas metano ma risulta non conforme in quanto priva della certificazione dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- rilascio di certificato di conformità: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA ACHILLE PORRANEO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO via Achille Porraneo 28, della superficie commerciale di **85,67** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al primo piano in fabbricato di corte a cui si accede da androne comune; all'appartamento si accede da scala comune con altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da:

- soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone.

Di competenza dell'appartamento è la cantina a piano interrato.

L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato prima del 01 settembre 1967

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (appartamento) e interrato (cantina), ha un'altezza interna di 2,90 (appartamento) 2,10 (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3346 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: via A. Porraneo n. 28, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Dante, altre unità immobiliari al mappale 4256 e al mappale 3348 e via A. Porraneo

il mappale 3346 sub. 4 è graffiato con il mappale 4256 sub. 3. A catasto Terreni l'unità immobiliare sopra descritta è individuata al foglio 9 con i mappali 3346 (ente urbano di mq. 75,00) e 3347 (ente urbano di mq. 30,00)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di San Vittore.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	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 di Malpensa km. 15,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante m. 300	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante svincolo direzione A26 -A8 km. 7	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 4,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al primo piano in fabbricato di corte a cui si accede da androne comune.

All'unità immobiliare si accede da scala comune con altra unità immobiliare.

All'appartamento, oggetto della presente perizia, compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio, in particolare l'area cortilizia frontistante la porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare residenziale ha le seguenti finiture:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- angolo cottura e bagno con rivestimenti in ceramica;
- pareti e soffitti intonacati al civile;
- infissi delle finestre sono in legno con avvolgibii;

balcone con pavimentazione in ceramica ingeliva e parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia (ripristinato a seguito di un incendio) e di impianto idricosanitario. L'impianto a gas metano è collegato unicamente al piano cottura.

L'unità immobiliare è priva di riscaldamento, in quanto riscaldata con stufa a legna.

Tutti gli impianti tecnologici sono privi di certificati di conformità.

Alla cantina di pertinenza, posta a piano interrato, si accede da scala comune in cemento, ed ha le seguenti finiture:

pavimentazione in battuto di cemento ammalorato;

pareti al grezzo;

porta in ferro;

punto luce.

La scala comune è in cemento con pedate in graniglia e parapetto in ferro.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, sassi e mattoni pieni, la copertura è in tegole di cotto e le facciate esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare necessita di manutenzione; il pavimento del bagno andrà sostituito in quanto danneggiato e parte privo di piastrelle.

CONSISTENZA:

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	82,40	x	100 %	=	82,40
balconi	3,70	x	25 %	=	0,93
cantina	11,70	x	20 %	=	2,34
Totale:	97,80				85,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore abitazione civile in zona centrale di Arsago Seprio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore fabbricato in buono strato

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

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: **68.532,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.532,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.532,00**

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 Arsago Seprio

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	85,66	0,00	68.532,00	68.532,00
				68.532,00 €	68.532,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.632,00**

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:	€. 60.632,00
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):	€. 3.031,60
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:	€. 57.600,40

data 07/06/2024

il tecnico incaricato
Danilo Montonati