



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

351/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CLAUDIO MACCACARO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Borghi

CF: BRGSMN74L20I441A
con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86
telefono: 0296732438
email: studioinggeom@gmail.com
PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
351/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORIGGIO Via Monte Santo 11, della superficie commerciale di **53,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo composto da ambiente unico con zona cottura, bagno e balcone esterno. E' presente un soppalco da non considerare in quanto urbanisticamente irregolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 871 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE SANTO n. 11 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2021 Pratica n. VA0000643 in atti dal 07/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184.1/2021)

Coerenze: Da nord in senso orario. vuoto su altra proprietà, altra unità immobiliare, vuoto su cortile comune, vuoto su altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.560,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.632,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.632,00
Data della valutazione:	20/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'accesso è avvenuto a seguito di un tentativo andato a vuoto per l'assenza del debitore. A seguito di avviso lasciato in loco è stata fissata una nuova data ove è stato eseguito l'accesso senza nessun tipo

di ostruzione.

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, iscritta il 02/08/2021 a Milano 2 ai nn. 117191/21432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/11/2023 a Milano 2 ai nn. 150019/104859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 871,00
Millesimi condominiali:	135,96

Ulteriori avvertenze:

i dati sopra esposti sono stati desunti dall'ultimo consuntivo fornito dall'amministratore del 31.08.2023. Il condominio ha recentemente cambiato amministratore ed è in corso il passaggio di consegne con la verifica del nuovo amministratore di tutta la documentazione in essere. da verificare il saldo spese condominiali alla data odierna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2021), con atto stipulato il 21/07/2021 a firma di Ugo Cantiello ai nn. 36979/27335 di repertorio, trascritto il 02/08/2021 a Milano 2 ai nn. 117190/79798

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2002 fino al 04/12/2003), con atto stipulato il 21/02/2002 a firma di Enrico Tomasi ai nn. 12406/6745 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Milano 2 ai nn. 26924/16507

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2003 fino al 26/07/2008), con atto stipulato il 04/12/2003 a firma di Alessio michele Chiambretti ai nn. 183422/33454 di repertorio, trascritto il 12/12/2003 a milano 2 ai nn. 180289/105741

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008 fino al 21/07/2021), con atto stipulato il 26/06/2008 a firma di Francesca Testa ai nn. 95448/18993 di repertorio, trascritto il 08/07/2008 a Milano 2 ai nn. 88687/49623

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. **2/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni in sanatoria, presentata il 10/01/2020 con il n. 575 di protocollo

Concessione edilizia N. **59/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con la formazione di n.6 unità immobiliari, presentata il 06/10/2000 con il n. 15418 di protocollo, rilasciata il 02/04/2021, agibilità del 22/04/2004.

Concessione edilizia rilasciata n.24/2000. Successive varianti in corso d'opera presentata in data 24.03.2003 rilasciata in data 28.05.2003 concessione edilizia n.34 e successiva variante in data 20.10.2003 rilasciata in data 13.01.2004 con permesso di costruire n.8/2004. Fine lavori in data 10.02.2004. Pratica edilizia Volturata successivamente a RIO Srl

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pratica edilizia originaria prevedeva la realizzazione di un bilocale in forza di un recupero del sottotetto, con locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e

camera. Con successiva pratica Cila Veniva realizzato un ribasso nella zona disimpegno bagno con una superficie sovrastante non calpestabile. Sul posto in realtà sono stati ridistribuiti gli spazi interni creando un monolocale con bagno e soppalco. E' stata chiusa, presumibilmente solo dall'interno la finestrella esistente in bagno. (la finestra è posta in una zona nascosta e occorre accedere ad altre proprietà per verificarne l'esistenza all'esterno). A parere dello scrivente la sanatoria presentata non è conforme alle attuali norme igienico sanitarie in quanto il bagno presenta zone con altezze interne inferiori ai 2.40 m minimi consentiti e previsti dall'articolo 3.4.10 del regolamento locale di igiene (normativa di riferimento: dpr 380/01)

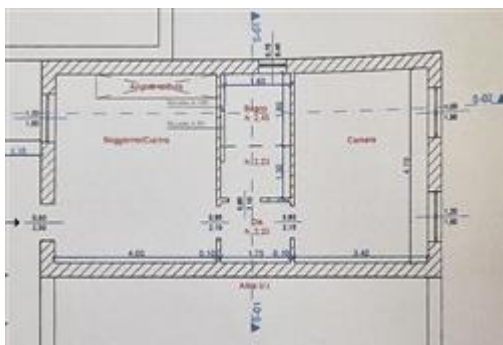
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attualmente l'appartamento non rispetta le norme igienico sanitarie in quanto il locale bagno è privo di disimpegno a separazione dalla zona abitabile. E stata creata una scala per accesso al soppalco che va rimossa in quanto non sono consentiti soppalchi in un unità derivante da recupero del sottotetto e comunque le altezze presenti sul posto non rispettano quelle previste da titolo III per i soppalchi. Inoltre non si conosce la capacità di carico della soletta del soppalco. L'ambiente unico creato presenta zone con altezze di 2.10 m, altezze consentite solo in disimpegni e ripostigli. Occorre rimuovere la scala e riportare la superficie del soppalco in zona non calpestabile. Occorre rivedere la distribuzione interna al fine di creare un idoneo disimpegno al locale bagno. Presentare una pratica in sanatoria con la nuova distribuzione interna. Alla voce oneri e costi viene indicato un valore indicativo di opere edili che puo variare in base alla nuova redistribuzione interna scelta.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.000,00
- sanzione amministrativa : €1.000,00
- opere edili indicative: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Stato ultima pratica edilizia



Stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito dell'adeguamento degli spazi interni occorre redigere nuova planimetria catastale (non necessaria se viene ripristinato lo stato dei luoghi dell'ultima pratica edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuova planimetria catastale compreso pagamento diritti di segreteria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti. Sono presenti vecchie certificazioni allegate alla richiesta di agibilità del 2003 ma non è possibile sapere se gli impianti non sono stati oggetto di modifiche (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incaricare personale specializzato di settore per la verifica degli impianti e rilascio dichiarazione di corrispondenza. L'importo indicato non considera eventuali opere necessarie per adeguare gli impianti se in fase di sopralluogo gli stessi non rispettassero le normative vigenti

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e rilascio certificazioni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN ORIGGIO VIA MONTE SANTO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIGGIO Via Monte Santo 11, della superficie commerciale di **53,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo composto da ambiente unico con zona cottura, bagno e balcone esterno. E' presente un soppalco da non considerare in quanto urbanisticamente irregolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 871 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE SANTO n. 11 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

07/01/2021 Pratica n. VA0000643 in atti dal 07/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184.1/2021)

Coerenze: Da nord in senso orario. vuoto su altra proprietà, altra unità immobiliare, vuoto su cortile comune, vuoto su altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.



Vista esterna zona ingresso appartamento



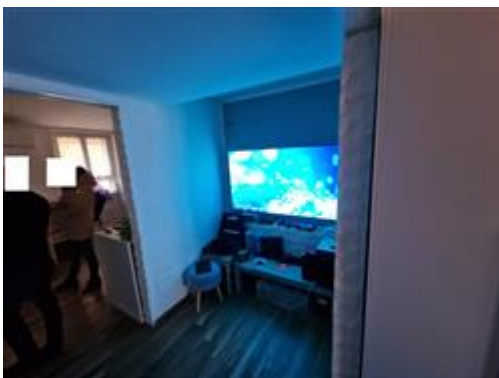
Vista esterna zona retro appartamento



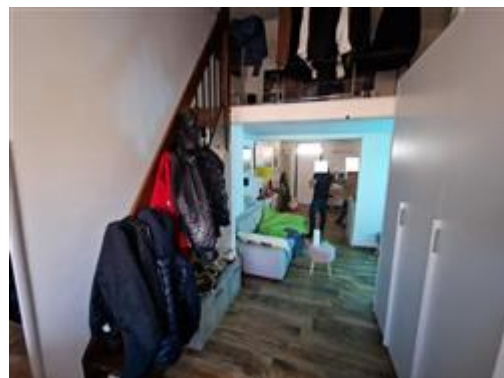
Ingresso nel soggiorno



Zona cottura



Zona sotto soppalco



Scala di accesso al soppalco da rimuovere

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



Vista 3d dell'edificio

SERVIZI

scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km
 autobus distante 1 km
 autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della presente relazione è posto all'interno di un edificio condominiale in zona semicentrale del comune di Origgio. Trattasi di fabbricato oggetto di ristrutturazione integrale nella prima metà degli anni 2000, con l'appartamento in oggetto recuperato dalla trasformazione di un sottotetto a fini abitativi.

L'accesso avviene tramite una scala a chiocciola condominiale poco pratica e l'immobile è privo di impianto di ascensore. L'unità è posta al secondo piano ed è composta da un unico locale con zona cottura, un bagno e da una scala interna che accede ad un piccolo soppalco con altezze molto basse ove è presente il letto. Completa la consistenza dell'unità immobiliare il balcone antistante l'ingresso dell'immobile.

Vedasi il paragrafo relativo alla conformità urbanistica in quanto l'attuale suddivisione interna non rispetta le normative igienico sanitarie ed il soppalco in realtà è un ribasso, una soletta non calpestabile che deve essere ripristinato come non accessibile con la rimozione della scala.

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di manutenzione, dovute forse anche ad una recente ristrutturazione interna. Le pavimentazioni sono in ceramica finto legno, le finestre in pvc con persiane ad ante in alluminio. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete. E' presente impianto di climatizzazione interna. Il soffitto è inclinato con finitura intonacata come le pareti.

Delle Componenti Edilizie:

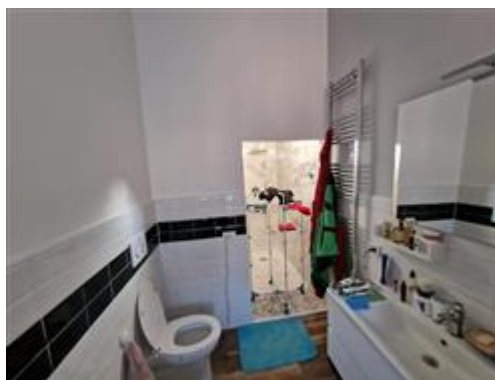
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterocemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> con diffusori in split	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>conformità:</i> da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>conformità:</i> da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>conformità:</i> da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vista dal bagno



Bagno



Bagno



Soppalco abusivo

CLASSE ENERGETICA:



[61.75 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2109-000090 registrata in data 29/09/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	52,82	x	100 %	=	52,82
balcone	3,56	x	15 %	=	0,53
Totale:	56,38				53,35



stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: monolocale
Indirizzo: via visconti
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 2.106,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: bilocale
Indirizzo: via monte santo
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 2.037,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI Agenzia delle entrate
Descrizione: Abitazioni civili da 950 a 1250 €/mq
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Il prezzo esposto considera la posizione dell'immobile, il piano privo di ascensore e l'assenza di pertinenze, richieste in fase di ricerca di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,35 x 1.600,00 = **85.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Origgio, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,35	0,00	85.360,00	85.360,00
				85.360,00 €	85.360,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'oggetto della perizia è composto da un appartamento privo di accessori. L'unità immobiliare non è divisibile in quanto il frazionamento non è economicamente vantaggioso e non creerebbe un aumento di valore delle singole unità immobiliari

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.560,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.928,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.632,00**

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: **€. 74.632,00**

data 20/02/2024

il tecnico incaricato
Simone Borghi