



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

335/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. VARESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. SARA FERRARIO

CF:FRRSRA69S52B300P
con studio in CAIRATE (VA) via Pontida 12
telefono: 00390331360927
email: arch.saraferrario@gmail.com
PEC: arch.saraferrario@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
335/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CISLAGO via Solferino 111, della superficie commerciale di **51,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al primo piano in una casa di corte di antica edificazione nel centro storico di Cislago accanto al Castello visconteo Castelbarco. All'appartamento è annesso un posto auto scoperto in cortile.

L'accesso al cortile per auto e pedoni è da via Solferino attraverso un androne su strada con portone sempre aperto. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala comune e ballatoio comune, entrambi coperti ma aperti sulla corte interna.

L'appartamento è abitato e abitabile, è composto da un unico ambiente cucina/soggiorno con ingresso diretto dal ballatoio esterno e su cui affaccia anche una finestra, da un disimpegno con accesso ad un bagno cieco e una camera da letto matrimoniale con balconcino su via Solferino.

Gli ambienti sono stati ristrutturati nel 2008 sono dotati di tutti gli impianti realizzati a regola d'arte all'epoca della ristrutturazione. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria degli ambienti interni.

La porzione di copertura dell'unità immobiliare in oggetto, danneggiata da una eccezionale grandinata nel 2023, necessita di revisione/sostituzione dei coppi in laterizio. Nel complesso il cortile e le parti comuni sono in discreto stato di manutenzione.

Finiture interne locali d'abitazione: pavimenti e rivestimenti in monocottura di colore chiaro; pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colori chiari; porte interne in legno tamburato colore noce; serramenti esterni in legno colore noce con vetrocamera e oscuranti a persiana; porta blindata in ingresso. Tutte le finiture sono i qualità standard.

Bagno: senza finestra, completo di lavabo, bidet, vaso in ceramica bianca, piatto doccia, box doccia, attacco lavatrice; pavimento in ceramica colore grigio chiaro, rivestimento in ceramica colore grigio chiaro stampato a mosaico. Nel bagno è presente il foro di accesso al sottotetto. Con opere murarie è possibile ricavare nel bagno una finestra a tetto.

Impianti: impianto elettrico con salvavita; impianto antenna tv; borchia telefonica; impianto idro-termo-sanitario autonomo con caldaia interna, termosifoni in alluminio e cronotermostato; impianto a gas per cucina e caldaia. Non è presente il citofono.

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

- foglio 8 particella 2353 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 111, piano: primo, intestato _____ rivante da Bonifica identificativo catastale
Coerenze: a nord mappale 2352, a est ballatoio comune su cortile, a sud mappale 2351, a ovest via Solferino

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.



A.1 posto auto, composto da porzione di cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2362 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 21.07 Euro, indirizzo catastale: via Solferino snc, piano: terra, intestato a *.....*, derivante da bonifica identificativo catastale
Coerenze: a nord mappale 16 corte comune, a est mappale 2363, a sud mappale 8854 ex mappale 25, a ovest mappale 7712 ex mappale 2362 sub 502. Vedi nota su errata rappresentazione in mappa del mappale 7712.
Vedi mappa catastale storica allegata alla perizia e vincolo urbanistico di pertinenzialità allegato alla P.E. 169/2007. Il posto auto non potrà essere ceduto separatamente all'unità immobiliare alla quale è vincolato a pena nullità dell'atto di compravendita.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,68 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.851,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.851,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.851,00
Data della valutazione:	05/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *.....* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2020, con scadenza il 30/09/2024, registrato il 30/09/2020 a Saronno ai nn. TN620T002871000UC (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00. Si allega alla perizia contratto e registrazione all'Agenzia delle Entrate (all1 locazione).

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:



atto di asservimento dell'area sita nel comune CISLAGO identificata al fg 8, map 2362 sub 501 della superficie di 15,60 mq, stipulato il 28/07/2008, registrato il 01/08/2008 a Saronno ai nn. 4017 serie3, a favore di mappale 2353 sub 502, contro mappale 2362 sub 501, derivante da Atto di vincolo pertinenziale di superficie a posteggio art. 9 L.122/89.
Vedi allegato 4

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 01/04/2008 a firma di notaio Peronese Francesco ai nn. 156831/33164 di repertorio, iscritta il 14/04/2008 a Milano 2 ai nn. 48729/11822, a favore di Banca per la Casa s.p.a.,
derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 123.000,00.

Importo capitale: 82.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2012 a firma di notaio Giannitti Achille ai nn. 46075/15494 di repertorio, iscritta il 22/11/2012 a Milano 2 ai nn. 104133/17723, a favore di . a,
ante da concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: 53.000,00.

Importo capitale: 53.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/06/2018 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 3165/9418 di repertorio, iscritta il 08/06/2018 a Milano 2 ai nn. 75008/13115, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, derivante da ipoteca esattoriale da Ruolo .

Importo ipoteca: 91.166,46.

Importo capitale: 45.583,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5543 di repertorio, trascritta il 12/10/2023 a Milano 2 ai nn. 136504/95373, a favore di Prisma SPV sr',
derivante da Pignoramento Tribunale di Busto Arsizio

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
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non è gestito in condominio.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2008), con atto stipulato il 01/04/2008 a firma di notaio Peronese Francesco ai nn. 156830/33163 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a Milano 2 ai nn. 48728/26884

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 16/08/1987)

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1987 fino al 03/05/1992), trascritto il 20/09/1995 a Milano 2 ai nn. 78670/48685.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

Successione alla morte di deceduto il 16/08/1987. L'usufruttuario risulta in atti deceduta in data 03/05/1992 con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/05/1992 fino al 01/04/2008), trascritto il 20/09/1995 a Milano 2 ai nn. 78670/48685.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà.

Successione alla morte di deceduto il 16/08/1987. L'usufruttuario risulta in atti deceduta in data 03/05/1992 con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **169/2007** e successive varianti, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria di una porzione di cortile con tre alloggi, presentata il 24/11/2007, agibilità del 05/12/2009 con il n. prot. 16909 di protocollo.

Volturnata il 04/03/2008 intestataria riante D.I.A. del 18/06/2009.

Autorizzazione N. **106/1971** e successive varianti, intestata a , per lavori di realizzazione servizi igienici, rilasciata il 03/08/1971, agibilità del 23/12/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 2018, l'immobile ricade in zona Centro storico e nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona A art. 31 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'estratto mappa catastale attuale non riporta per errore la particella 2362 che contraddistingue il posto auto pertinenziale all'appartamento ubicato nel cortile. Nella mappa catastale attuale la particella 7712, frutto del frazionamento del mappale 2362, copre per errata rappresentazione grafica sia il sedime dell'ex particella 2362 sub 502 (soppressa e sostituita dalla particella 7712 sub 1) che della particella 2362 sub 501, ancora in essere, che identifica il posto auto oggetto di perizia. L'esatta rappresentazione grafica della situazione attuale è riportata nel disegno allegato alla perizia. La



ricostruzione dei passaggi catastali in mappa e in visura, l'atto di vincolo con cui il posto auto viene pertinenzialmente all'appartamento depositato negli archivi comunali, nonché i rilievi effettuati sul posto, confermano quanto sopra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione in mappa della particella 2362 per errore di rappresentazione grafica della nuova particella 7712 derivata dal frazionamento del 2009. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione del nuovo tipo frazionamento con esatta rappresentazione grafica: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Regolarizzabile con allineamento catastale del tipo mappale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: conforme alla normativa vigente all'epoca di installazione degli impianti)

L'immobile risulta **conforme**.

In comune sono depositati i certificati di conformità degli impianti insieme alla pratica di richiesta di agibilità P.E. 169/2007 e successiva variante.

BENI IN CISLAGO VIA SOLFERINO 111

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CISLAGO via Solferino 111, della superficie commerciale di **51,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al primo piano in una casa di corte di antica edificazione nel centro storico di Cislago accanto al Castello visconteo Castelbarco. All'appartamento è annesso un posto auto scoperto in cortile.

L'accesso al cortile per auto e pedoni è da via Solferino attraverso un androne su strada con portone sempre aperto. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala comune e ballatoio comune, entrambi coperti ma aperti sulla corte interna.

L'appartamento è abitato e abitabile, è composto da un unico ambiente cucina/soggiorno con ingresso diretto dal ballatoio esterno e su cui affaccia anche una finestra, da un disimpegno con accesso ad un bagno cieco e una camera da letto matrimoniale con balconcino su via Solferino.

Gli ambienti sono stati ristrutturati nel 2008 sono dotati di tutti gli impianti realizzati a regola d'arte all'epoca della ristrutturazione. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria degli ambienti interni.

La porzione di copertura dell'unità immobiliare in oggetto, danneggiata da una eccezionale grandinata nel 2023, necessita di revisione/sostituzione dei coppi in laterizio. Nel complesso il cortile e le parti comuni sono in discreto stato di manutenzione.

Finiture interne locali d'abitazione: pavimenti e rivestimenti in monocottura di colore chiaro; pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colori chiari; porte interne in legno tamburato colore noce; serramenti esterni in legno colore noce con vetrocamera e oscuranti a persiana; porta blindata in ingresso. Tutte le finiture sono i qualità standard.

Bagno: senza finestra, completo di lavabo, bidet, vaso in ceramica bianca, piatto doccia, box doccia, attacco lavatrice; pavimento in ceramica colore grigio chiaro, rivestimento in ceramica colore grigio chiaro stampato a mosaico. Nel bagno è presente il foro di accesso al sottotetto. Con opere murarie è possibile ricavare nel bagno una finestra a tetto.

Impianti: impianto elettrico con salvavita; impianto antenna tv; borchia telefonica; impianto idro-termo-sanitario autonomo con caldaia interna, termosifoni in alluminio e cronotermostato; impianto a gas per cucina e caldaia. Non è presente il citofono.

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

- foglio 8 particella 2353 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 111, piano: primo, intestato a _____ ivante da Bonifica identificativo catastale
Coerenze: a nord mappale 2352, a est ballatoio comune su cortile, a sud mappale 2351, a ovest via Solferino

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Parco Pineta, Parco degli Aironi.

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare



scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
centro sportivo
ospedale
municipio
polizia
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
ferrovia distante 1 km
autobus distante 200 mt
autostrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	51,00	x	100 %	=	51,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	54,00				51,90

ACCESSORI:

posto auto, composto da porzione di cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2362 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 21.07 Euro. indirizzo catastale: via Solferino snc, piano: terra, intestato a da bonifica identificativo catastale
Coerenze: a nord mappale 16 corte comune, a est mappale 2363, a sud mappale 8854 ex mappale 25, a ovest mappale 7712 ex mappale 2362 sub 502. Vedi nota su errata rappresentazione in mappa del mappale 7712.
Vedi mappa catastale storica allegata alla perizia e vincolo urbanistico di pertinenzialità



allegato alla P.E. 169/2007. Il posto auto non potrà essere ceduto separatamente all'unità immobiliare alla quale è vincolato a pena nullità dell'atto di compravendita.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto in corte	15,60	x	30 %	=	4,68
Totale:	15,60				4,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: abitazioni abitabili in buono stato in Cislago

Camera di Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: posti auto singoli in Cislago

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo dei mq commerciali dell'immobile per il valore di mercato medio tenuto conto della ubicazione, dello stato di manutenzione della singola unità immobiliare e dei dintorni.

L'immobile ristrutturato nel 2008 è dotato di tutti gli impianti a regola d'arte per l'epoca di installazione. L'appartamento è abitabile e in discreto stato di manutenzione e necessita di piccoli lavori di manutenzione ordinaria. La copertura della porzione di immobile soprastante l'unità immobiliare oggetto di perizia, durante una grandinata di eccezionale intensità nel 2023 è stata danneggiata e necessita di completa sostituzione dei coppi in laterizio.

Il prezzo di 950,00 euro al metro quadrato commerciale tiene conto anche di questo ultimo fattore di spesa per la manutenzione della copertura.

Per il posto auto è stato scelto criterio dei metri quadrati commerciali come per l'appartamento. Questa valutazione risulta in linea con il confronto dei prezzi medi di vendita di singoli posti auto in Cislago pubblicati dalla Camera di commercio di Varese.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,90	x	950,00	=	49.305,00
Valore superficie accessori:	4,68	x	950,00	=	4.446,00
					53.751,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 53.751,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 53.751,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Calcolo dei mq commerciali dell'immobile moltiplicato per il prezzo medio a mq sui valori di mercato pubblicato nei listini ufficiali. Il valore applicato che può oscillare da un minimo ad un massimo è stato scelto in funzione di quanto riscontrato dal sottoscritto valutatore in fase di sopralluogo: sulla base dell'esperienza acquisita in questo campo ho valutato l'ubicazione, la consistenza, lo stato di manutenzione e gli eventuali interventi necessari al miglioramento del comfort abitativo dell'unità immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cislago, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Varese

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 CORPE:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,90	4,68	53.751,00	53.751,00
				53.751,00 €	53.751,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.851,00**

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: **€. 52.851,00**

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**

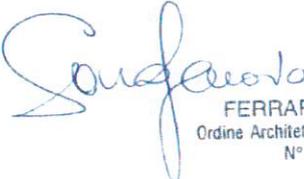


Espropriazioni immobiliari N. 335/2023
promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.851,00**

data 05/04/2024

il tecnico incaricato
arch. SARA FERRARIO


FERRARIO SARA
Ordine Architetti Prov. di Varese
N° 1479

