



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Beatrice Bova

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

unità abitativa in villa bifamiliare (P1/S1) a GORLA MAGGIORE VIA E. TOTI 8 (ingresso da Via MICHELANGELO BUONARROTI 2), della superficie commerciale di **167,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità abitativa con accesso indipendente da Via M. Buonarroti (all'altezza del numero civico 2) , posta al primo piano di un villino di due piani fuori terra , con annesso ripostiglio pertinenziale al piano seminterrato (quest'ultimo raggiungibile da zone comuni con altra unità posta al piano rialzato). L'abitazione è raggiungibile da vano scala esclusivo ed è dotata di balconi e di terrazzo pertinenziali. L'edificio è circondato da un ampio giardino e aree comuni con l'altra unità abitativa del piano rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 852 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA E. TOTI n.8, piano: S1-T-1°, intestato a [REDACTED] (proprietà 500/1000) - [REDACTED] (proprietà 500/1000), derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO e precedenti come da visure storiche (ALL.7).

Coerenze: dell'APPARTAMENTO, enti comuni da tutti i lati; del RIPOSTIGLIO, enti comuni da tre lati, unità al mapp. 852 sub. 3

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza reperito (ALL. 6), della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.000,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.850,00
Data della valutazione:	19/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il sopralluogo d'accesso, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), effettuato in data 03/09/2024 (come da verbale - ALL. 1), l' esecutato, ivi presente con le figlie e il genero, ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU. **I presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura, e ivi riallegato (ALL.5). Si precisa che la certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 468 di repertorio, iscritta il 11/02/2019 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 16121/2685, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 30.723,14.

La formalità è riferita alla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato al punto A) della presente, oltre che ad altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio, ma di altra proprietà. A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn.



1652/2023 di repertorio, iscritta il 11/03/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 30557/5125, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 40.347,84.

La formalità è riferita alla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, identificato al punto A) della presente, oltre che ad altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio, ma di altra proprietà. A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2239 di repertorio, trascritta il 03/05/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 57374/41370, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato al punto A) della presente.

A miglior specifica si vedano relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

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

Millesimi condominiali: **NON ESISTE**

Ulteriori avvertenze: **COSTITUZIONE**

DI

CONDOMINIO

Il titolo di provenienza dei beni (ALL. 6), riporta che la vendita dell'unità abitativa e accessorio è effettuata "con diritto alla quota di 1/2 sul cortile, locale caldaia e locale lavanderia e disimpegni al piano seminterrato". Si fa presente che gli altri beni immobili facenti parte del fabbricato residenziale (unità abitativa al piano rialzato e accessori al piano seminterrato), sono oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare in corso (Pr. Es. n. 135/2024 - Tribunale di Busto Arsizio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/1991), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di Notaio dr. Francesco Novara ai nn. 69243/14487 di repertorio, registrato il 30/07/1991 a Legnano ai nn. 550 serie 1,



trascritto il 01/08/1991 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 64606/47939.

La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura e al trasferimento di beni di altra proprietà facenti parte dello stesso fabbricato residenziale. Si precisa che l'atto di provenienza riporta la seguente dicitura: l'immobile è stato trasferito "con diritto alla quota di 1/2 sul cortile, locale caldaia e locale lavanderia e disimpegni al piano seminterrato". Si vedano specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), titolo reperito (ALL. 6) e visura storica catastale (ALL. 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 07/02/1980).

La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura. Si veda specifica ispezione storica catastale (ALL. 7).

██████████ (2/24), ██████████ (2/24), ██████████
 ██████████ (2/24) ██████████ (2/24), ██████████ (4/24), ██████████
 ██████████ (1/24), ██████████ (1/24), ██████████ (4/24) ██████████
 ██████████ (1/24), ██████████ (4/24), ██████████ (1/24) (dal 07/02/1980 fino al
 30/01/1981), con atto stipulato il 07/02/1980 a firma di Notaio dr. Vitali, registrato il 04/08/1980 a
 Busto Arsizio ai nn. 84 VOL. 340.

La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura. Si veda specifica ispezione storica catastale (ALL. 7).

██████████ per la quota di rispettivamente di
 :1/4 +1/4+1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1981 fino al 23/02/1981), con atto
 stipulato il 30/01/1981 a firma di Notaio dr. Vitali ai nn. 23493 di repertorio, registrato il 11/02/1981
 a Busto Arsizio ai nn. 722.

La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura. Si veda specifica ispezione storica catastale (ALL. 7).

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto
 di compravendita (dal 23/02/1981 fino al 22/07/1991), con atto stipulato il 23/02/1981 a firma di
 Notaio dr. Vitali ai nn. 23670 di repertorio, registrato il 09/03/1981 a Busto Arsizio ai nn. 1162 - Atti
 privati.

La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura. Si vedano ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), riferimenti riportati all'interno dell'atto di provenienza dei beni, (ALL. 6) e visura storica catastale (ALL. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il titolo di provenienza dei beni (ALL. 6), riporta la dicitura "il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967" e che successivamente a tale data è stato oggetto di modifica a seguito di licenza edilizia n. 2/1971 rilasciata dall'ente comunale il 04.06.1971. La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale (ALL. 10), effettuata "incrociando" i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto la pratica edilizia originaria e successive pratiche come di seguito descritte e allegate (ALL 11).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre emerso l' azionamento vigente di seguito descritto e come da estratti allegati (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Licenza edilizia N. 2/1971, intestata a [REDACTED] per lavori di "costruzione sopralzo della casa di abitazione mapp. 852a in via E.Toti", rilasciata il 04/06/1971 con il n. 2/1971 di protocollo, agibilità del 13/04/1972.

Il titolo è riferito solamente a l sopralzo del fabbricato esistente (edificato con pratica edilizia n. 21/1954) . La tavola grafica reperita agli atti riporta infatti la planimetria del piano primo, di cui al bene oggetto della presente procedura.

Si veda il titolo e la tavola grafica reperita agli atti riportati nell'ALL.11c.

Licenza di costruzione N. 44/1958, intestata a [REDACTED], per lavori di "costruzione di muro di cinta al mapp. 852a in via E.Toti", rilasciata il 15/02/1959 con il n. 44/1958 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l tratto di recinzione che delimita la proprietà del lotto dalle pubbliche vie come indicato sull'estratto mappa dell'elaborato di progetto (anche se la tavola grafica reperita agli atti riporta solo il prospetto della recinzione e accessi su Via E.Toti).

Si veda il titolo e la tavola grafica reperita agli atti riportati nell'ALL.11b.

Licenza di costruzione N. 21/1954, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione casa d'abitazione al mapp. 852a via E.Toti, rilasciata il 12/11/1954 con il n. 1326 di protocollo, agibilità del 05/11/1955.

Il titolo è riferito solamente a l piano seminterrato del bene di cui trattasi in perizia. La tavola grafica reperita agli atti riporta infatti le planimetrie del solo piano rialzato (altra unità abitativa non oggetto della presente procedura), e del seminterrato. Il primo piano (dove è ubicato l'appartamento di cui trattasi nella presente, a quella data non esisteva ancora; la sua costruzione sarà infatti oggetto di successiva pratica edilizia).

Si veda il titolo e la tavola grafica reperita agli atti riportati nell'ALL.11a.

Autorizzazione edilizia N. 41/1991, intestata a [REDACTED], per lavori di "Apertura di finestra e variazioni interne all'immobile residenziale sito in Via Michelangelo ang. Via E. Toti", presentata il 30/07/1991, rilasciata il 01/10/1991 con il n. 41/1991 di protocollo.

Nonostante il titolo sia riferito all'altra proprietà (unità abitativa al piano rialzato, non oggetto della presente procedura), ha interessato anche il piano seminterrato di cui trattasi. Si vedano le tavole grafiche di cui ad ALL.11d.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2015, l'immobile ricade in zona BV - Residenziali di completamento e di verde privato. . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 46 delle norme tecniche di attuazione del PdR +art. 76 Nda del PTCP. Il titolo è riferito solamente al l'azzonamento urbanistico dell'ambito su cui insiste l'immobile oggetto di procedura. Si allegano alla presente gli estratti dell' azzonamento urbanistico e delle norme vigenti (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi autorizzativi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al piano seminterrato, si sono riscontrate difformità di tracciamento e di aperture interne, sia nelle parti comuni che nel vano accessorio pertinenziale, rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata avente ad oggetto interventi anche su questo piano (AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 41/1991) + mancata presenza di finestra scala (?). Anche l'unità abitativa al piano primo, presenta difformità di tracciamento e/o aperture interne, per quanto concerne i locali cucina/cameretta e soggiorno, rispetto all'unica pratica edilizia reperita agli atti che riporta la planimetria del piano (pratica edilizia originaria CE n. 2/1971). Inoltre nel giardino comune è stata riscontrata la presenza di un manufatto prefabbricato ligneo, avente altezza di circa 2 mt, adibito a ricovero attrezzi, la cui costruzione non è stata autorizzata (si quantificano di seguito i costi di demolizione). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per pratiche edilizie comunali (iva e oneri accessori esclusi): €2.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.000,00
- Stima dei costi effettivi di demolizione del manufatto accessorio e smaltimento macerie alle PPDD (iva esclusa), già computata al 50%, poichè di proprietà comune con AUI: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla pratica edilizia in sanatoria per le opere difformi sopra descritte.

Si riportano di seguito la planimetria del piano seminterrato dello stato autorizzato (con Aut.Ed. 41/1991), e quella con l'evidenza delle difformità (in giallo le opere non realizzate rispetto al titolo edilizio, e in rosso quanto rilevato in sede di sopralluogo). Si riporta inoltre anche la planimetria del piano primo (autorizzato con C.E. 2/1971) e quella con evidenza delle difformità (giallo/rosso, come sopra già indicato):

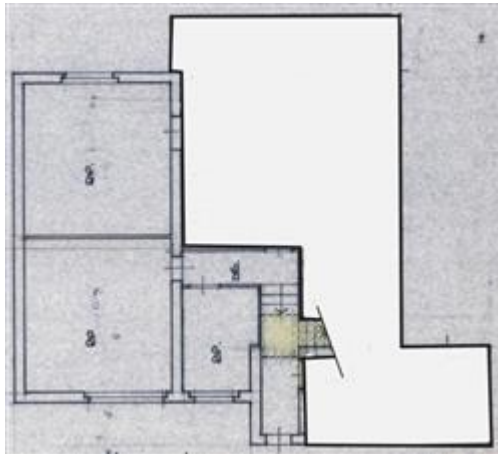


PIANTA P. 1° AUTORIZZATO (PR. ED. 2-1971)

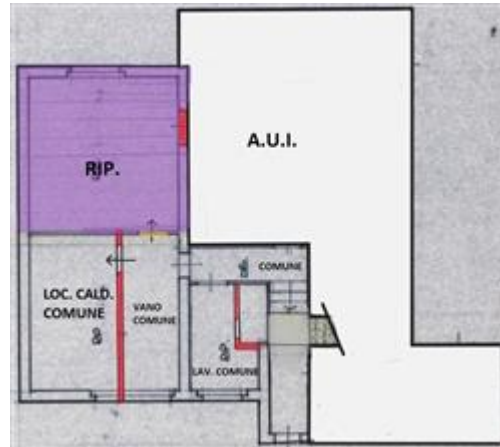


PIANTA P. 1° (DIFFORMITÀ RILEVATE)





PIANTA P. SEMINT. AUTORIZZATO (PR. ED. 41-1991)



PIANTA P. SEMINT. (DIFFORMITA' RILEVATE)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale dell'abitazione + accessorio, reperita agli atti (ALL. 9), non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato per le difformità già evidenziate al precedente punto 8.1. (normativa di riferimento: procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con presentazione Docfa.

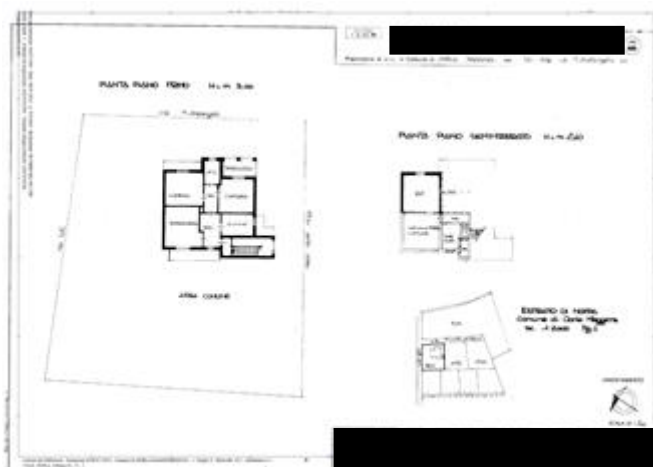
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione scheda catastale, da modificare dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Di seguito si riportano la scheda catastale dell'unità abitativa, e i particolari delle rispettive planimetrie estratte dalla stessa:

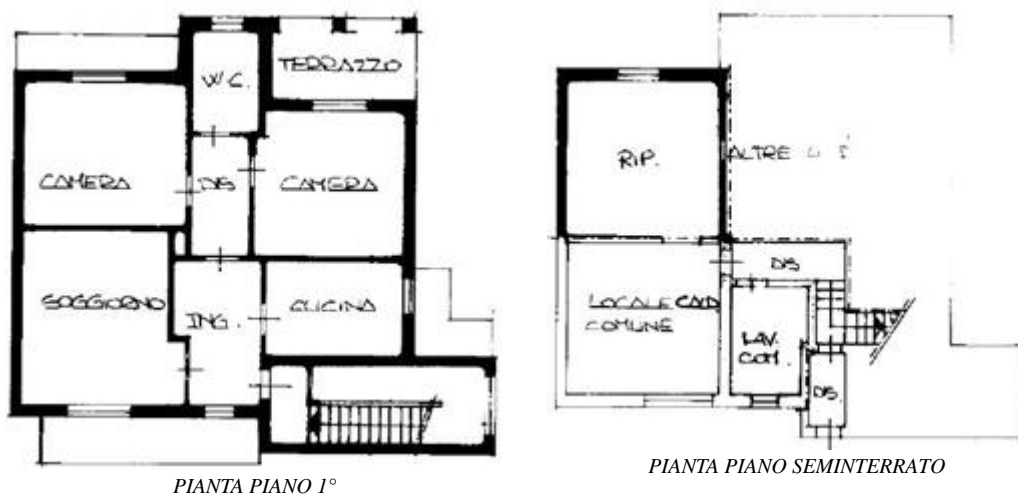


SCHEMA CATASTALE AGLI ATTI



PARTICOLARE P. 1° e GIARDINO





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a II' azionamento urbanistico e alla destinazione d'uso ivi ammessa.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azionamento urbanistico adottato (come descritto al precedente paragrafo 7.2) e di seguito riportato:



ESTRATTO PGT VIGENTE - ZONA BV

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
RESIDENZIALE	
A	CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - L.6.6. 1986 (art. 17 e 18 art. 14.3. art. 17.2)
B	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
BV	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

ESTRATTO LEGENDA AZIONAMENTO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dall'atto di provenienza (ALL.6), dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) e dal certificato notarile depositato agli atti



(ALL.5).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati reperibili agli atti nè forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti esistenti (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti esistenti, eventuale adeguamento, e rilascio delle relative certificazioni di conformità: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lla verifica impianti esistenti, all' eventuale adeguamento, e al rilascio delle certificazioni di conformità.

Gli impianti esistenti e schematizzati (idro-termo-sanitario ed elettrico) all'interno dell'unità abitativa, risultano funzionanti e apparentemente a norma. Non essendo stati forniti dalla proprietà nè reperibili agli atti comunali, i certificati di conformità degli stessi, la conformità non risulta attestata.

BENI IN GORLA MAGGIORE VIA E. TOTI 8 (INGRESSO DA VIA MICHELANGELO BUONARROTI 2)

UNITÀ ABITATIVA IN VILLA BIFAMILIARE (P1/S1)

DI CUI AL PUNTO A

unità abitativa in villa bifamiliare (P1/S1) a GORLA MAGGIORE VIA E. TOTI 8 (ingresso da Via MICHELANGELO BUONARROTI 2), della superficie commerciale di **167,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità abitativa con accesso indipendente da Via M. Buonarroti (all'altezza del numero civico 2) , posta al primo piano di un villino di due piani fuori terra , con annesso ripostiglio pertinenziale al piano seminterrato (quest'ultimo raggiungibile da zone comuni con altra unità posta al piano rialzato). L'abitazione è raggiungibile da vano scala esclusivo ed è dotata di balconi e di terrazzo pertinenziali. L'edificio è circondato da un ampio giardino e aree comuni con l'altra unità abitativa del piano rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 852 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA E. TOTI n.8, piano: S1-T-1°, intestato a ██████████ (proprietà 500/1000) - ██████████ (proprietà 500/1000), derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO e precedenti come da visure storiche (ALL.7).

Coerenze: dell'APPARTAMENTO, enti comuni da tutti i lati; del RIPOSTIGLIO, enti comuni



da tre lati, unità al mapp. 852 sub. 3

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza reperito (ALL. 6), della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2014.



IDENTIFICAZIONE ESTERNA UNITA' ABITATIVA



CORSELLO D'INGRESSO



SCALA D'ACCESSO AL PIANO 1°



VISTA INGRESSO UNITA' ABITATIVA





SCALA P.T.E ACCESSO INTERNO AL PIANO SEMINTERRATO



ACCESSO ESTERNO AL PIANO SEMINTERRATO

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 TRADATE - VARESE- GALLARATE -CASTELLANZA- BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTO-FOTO



ESTRATTO MAPPA CATASTALE





VISTA DA VIA TOTI - ANG. BUONARROTI



VISTA INGRESSO DA VIA M. BUONARROTI 2

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università
- verde attrezzato
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21 Km (Mpx)-55 Km (LINATE)-83 Km (Orio al Serio) buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autobus distante 400 mt (fermata)	buono	
autostrada distante 6 Km (A8-Busto Arsizio) - 9 Km (Castellanza)	buono	
ferrovia distante 5,8 Km (Staz. Mozzate)-9,2 Km (Staz. Rescaldina)	al di sopra della media	
superstrada distante 3 Km (A36-Pedemontana)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità abitativa ubicata al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra: essa è raggiungibile da via M. Buonarroti, percorrendo il corsello comune in ghiaia, e mediante scala interna. Dal portoncino d'ingresso, si accede al disimpegno dal quale si distribuiscono i due ambienti della zona giorno, soggiorno e cucina abitabile, entrambi dotati di balconi. Si accede poi al disimpegno notte dove sono ubicate 2 camere (di cui una matrimoniale) e un servizio igienico. Entrambe le camere hanno accesso a balcone/terrazzo. Dal vano scala si raggiunge il piano seminterrato (accessibile anche da porta esterna), dove è ubicato il ripostiglio pertinenziale. Quest'ultimo è raggiungibile attraverso il percorso su spazi comuni (come si evince dal titolo di proprietà, ALL.6, all'unità compete infatti anche il diritto alla quota di 1/2 del cortile, del locale caldaia e locale lavanderia e disimpegni al piano seminterrato). Nel complesso, l'unità abitativa in oggetto presenta un buon stato manutentivo e conservativo. Le finiture interne sono di seguito meglio descritte, e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL.3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro con apertura ad anta.	nella media	
<i>infissi esterni</i> : apertura a doppia anta, realizzati in alluminio verniciato colore bianco, con vetrocamera.	buono	
<i>infissi interni</i> : porte ad anta, realizzati in legno tamburato.	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica (balconi/terrazzi)+ ghiaia e cemento (per camminamenti e marciapiedi del cortile comune).	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo e pietre naturali policrome. Tale finitura è riferita alla sola unità abitativa. La pavimentazione delle parti comuni del piano seminterrato è in battuto di cemento, mentre il ripostiglio pertinenziale presenta pavimento galleggiante.	buono	
<i>plafoni</i> : realizzati in solette in laterocemento con finitura a gesso. Alcune zone dell'abitazione presentano controsoffittature in cartongesso.	al di sopra della media	





SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA SINGOLA



SERVIZIO IGIENICO





CAMERA MATRIMONIALE



RIPOSTIGLIO PERTINENZIALE

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. Lorda abitabile (piano 1°)	128,00	x	100 %	=	128,00
balconi/terrazza (piano 1°)	28,80	x	30 %	=	8,64
ripostiglio non comunicante (piano seminterrato)	25,00	x	25 %	=	6,25
Sup. ambienti accessori comuni non comunicanti (locale caldaia, lavanderia, disimpegno) pari a mq 44 totali, calcolati al 50%	22,00	x	25 %	=	5,50
Sup. area esterna comune (pari a mq 880 totali circa, calcolati al 50%= mq 440), computata fino al raggiungimento sup. unità	128,00	x	10 %	=	12,80
Sup. area esterna comune residua (440mq -128mq)	312,00	x	2 %	=	6,24
Totale:	643,80				167,43





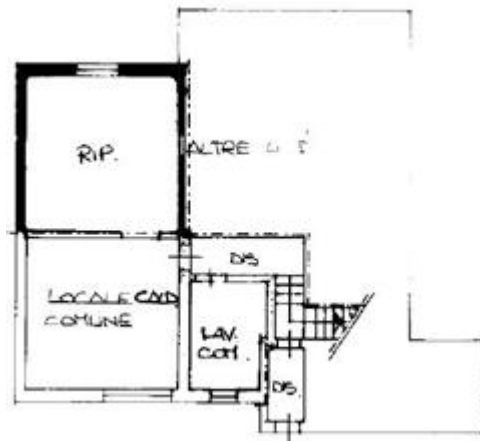
Planimetria catastale (Piano primo e area esterna comune)



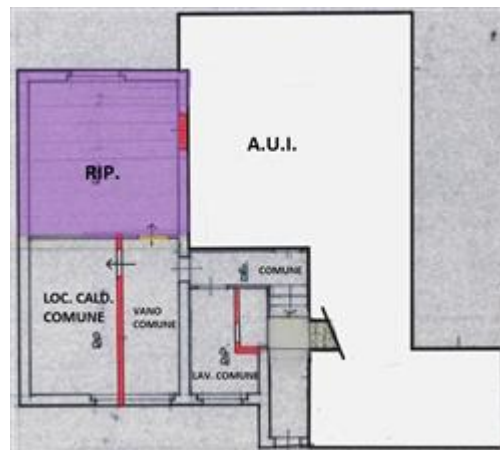
Piano primo (abitazione) - da scheda catastale



Piano primo (abitazione) con difformità



Piano seminterrato (accessorio) - da scheda catastale



Piano seminterrato (accessorio) con difformità

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ville e villini - stato conservativo normale - valore medio

Indirizzo: Zona semicentrale: via Rossini, via Valle Olona, Via Garibaldi, Via Mazzini, Via Buonarroti, Via Banfi, Via E. Toti

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: WEREADY REAL ESTATE S.R.L.

Descrizione: Villetta bifamiliare in vendita 8 locali

Indirizzo: Gorla Maggiore Via Adua 14

Superfici principali e secondarie: 345

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.101,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa: STUDIO MARNATE S.A.S.

Descrizione: Villetta bifamiliare

Indirizzo: Gorla Maggiore Via E. Mattei, 95

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ville e porzioni di ville - valore medio

Indirizzo: Zona semicentrale: via Rossini, via Valle Olona, Via Garibaldi, Via Mazzini, Via Buonarroti, Via Banfi, Via E. Toti

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:



Prezzo: 238.200,00 pari a 1.191,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Rilevazioni prezzi immobili Camera di Commercio provincia di Varese

Descrizione: Unità abitative ristrutturate - valore medio

Indirizzo: Gorla Maggiore

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 232.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il dettaglio delle consistenze commerciali calcolate risulta il seguente:

Superficie lorda del piano primo abitabile = mq 128,00

Superficie lorda del balcone (lato cucina)= mq 4,00

Superficie lorda del balcone (lato soggiorno) = mq 7,20

Superficie lorda del balcone (lato camera m.) = mq 7,10

Superficie lorda del terrazzo (lato cameretta) = mq 10,50

Superficie lorda del ripostiglio pertinenziale al piano seminterrato = mq 25,00

Superficie lorda totale dei vani comuni (locale caldaia, lavanderia e disimpegno) al piano seminterrato = mq 44,00

Superficie lorda totale dell'area esterna comune (giardino e corselli/camminamenti), ricavata da planimetria catastale = mq 880 circa

Al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; 2) le caratteristiche della località nella quale sono situati i beni e la specifica ubicazione; 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione; 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Bollettino Camera di Commercio di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, etc); 5) la documentazione e gli atti esaminati; 6) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,43 x 1.150,00 = **192.544,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	455,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 193.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 193.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Bollettino della Camera di Commercio di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorla Maggiore, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

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	unità abitativa in villa bifamiliare (P1/S1)	167,43	0,00	193.000,00	193.000,00
				193.000,00 €	193.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Oggetto del pignoramento è la sola quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2 (si veda nota integrativa STIMA VALORE VENDITA DELLA SOLA QUOTA INDIVISA DI PIENA PROPRIETA', allegata in calce alla presente relazione).

Stante la tipologia dell'immobile (appartamento in villa posto al piano primo +accessorio al piano seminterrato), i vincoli tipologici-edilizi e le caratteristiche distributive, le superficie interne e le destinazioni d'uso dei locali abitabili e accessori, non si ritiene che il bene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto



dell'usuale utilizzazione dello stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 183.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 9.150,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 173.850,00

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: €. 173.850,00

data 19/09/2024

il tecnico incaricato
Beatrice Bova

