



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

378/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Elisa TOSI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Giobbio

CF:GBBSMN74H251441J

con studio in ORIGGIO (VA) VIA SARONNINO 86

telefono: 0296732438

fax: 0296732438

email: studioinggeom@gmail.com

PEC: simone.giobbio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
378/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GERENZANO Via Roma 8, della superficie commerciale di **55,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto di corte posto al piano primo e composto da due locali e servizio igienico. Completa la consistenza dell'unità immobiliare un locale sottotetto sovrastante l'appartamento ed accessibile tramite scala e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 305 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1483 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord i senso orario: vuoto su area esclusiva a.u.i., altra unità immobiliare, Ballatoio comune e vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

A.1 sottotetto non abitabile, composto da locale unico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	53,58 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.200,00
Data della valutazione:	14/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/01/2006 a firma di Cianci ai nn. 9909/6126 di repertorio, iscritta il 03/02/2006 a Milano 2 ai nn. 4005/811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 190.000.

Importo capitale: 95.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/06/2010 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 23/07/2010 a Milano 2 ai nn. 20454/12375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6580 di repertorio, trascritta il 20/12/2023 a Milano 2 ai nn. 37369/27717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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: **€. 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:

Trattasi di immobile posto all'interno di un contesto di corte di tipo lombarda privo di amministrazione. Le varie proprietà hanno in comune tra di loro il cortile, il vano scala ed il ballatoio ma non è emersa nessuna tabella millesimale e nessun tipo di gestione delle eventuali spese di manutenzione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2006), con atto stipulato il 25/01/2006 a firma di Cianci Paola ai nn. 9909/6125 di repertorio, trascritto il 03/02/2006 a Milano 2 ai nn. 4004/2632

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 03/06/1997)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/06/1997 fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 03/06/1997, registrato il 22/04/1998 a ufficio registro ai nn. 180/1998, trascritto il 04/09/1999 a Milano 2 ai nn. 18669/12542.

Dalle ispezioni eseguite la quota dell'immobile risulta devoluta anche a

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile di vecchia edificazione presumibilmente antecedente al 1942

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia per opere minori N. **24/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento copertura, presentata il 28/03/1984 con il n. 3258 di protocollo, rilasciata il 05/06/1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di accesso atti non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare, ma solo una pratica per il rifacimento del manto di copertura. L'unico documento di remota datazione recuperato è la planimetria catastale originaria in data 26.08.1972. Tale planimetria rappresenta lo stato dell'immobile a tale data, che oltre ai locali oggetto di stima comprende i locali al piano terreno frazionati e ceduti ad altra proprietà. In tale rappresentazione è visibile la latrina esterna sul ballatoio, oggi trasformata in bagno direttamente comunicante con l'appartamento. Nel locale sottotetto sono indicate delle pareti che delimitano un corridoio centrale non più esistente. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'attuale soluzione non rispetta le normative igienico sanitarie, infatti il bagno risulta privo di un locale di disimpegno con la stanza adiacente, e anche l'altezza interna in parte è inferiore ai 2.40 metri minimi previsti per legge (nella parte esterna verso il

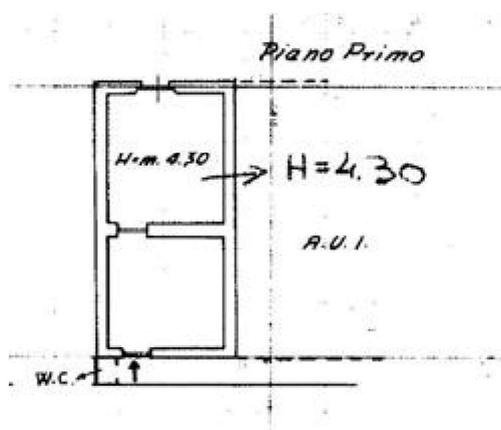
ballatoio l'altezza interna è di 2.10 m) . Nei locali non è rispettato il rapporto aeroilluminante. In tale fase viene stimato il costo per la sanatoria delle pareti interne del sottotetto rimosse. Per l'appartamento non viene indicata nessun costo inerenti la regolarizzazione se non il ripristino della latrina come da planimetria catastale originaria al fine di rispettare l'unica soluzione urbanistica accettabile, ovvero lo stato di fatto riportato sulla scheda catastale del 1972. In fase di stima l'immobile viene considerato come da ristrutturare e che l'attuale disposizione interna necessita di interventi per poterlo rendere abitabile ed adeguarlo alle attuali normative igienico sanitarie. L'immobile è da considerarsi privo di certificazioni degli impianti idrico, elettrico, sanitario e termico che andranno rifatti ed adeguati alle attuali normative igienico sanitarie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria per opere nel sottotetto - spese tecniche + sanzione: €2.000,00
- ripristino latrina situazione planimetria catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GERENZANO VIA ROMA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GERENZANO Via Roma 8, della superficie commerciale di **55,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto di corte posto al piano primo e composto da due locali e servizio igienico. Completa la consistenza dell'unità immobiliare un locale sottotetto sovrastante l'appartamento ed accessibile tramite scala e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 305 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1483 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classc 3, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord i senso orario: vuoto su area esclusiva a.u.i., altra unità immobiliare, Ballatoio comune e vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.



Vista esterna dell'appartamento da via Roma



Vista esterna dell'appartamento da via Roma



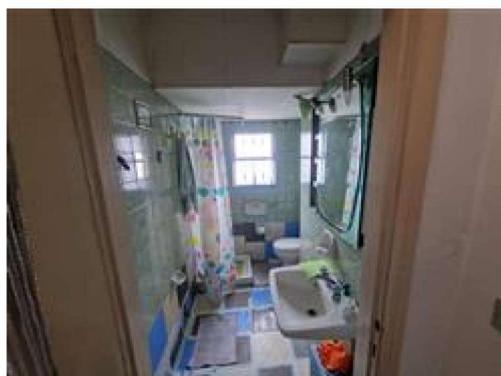
Vista esterna dell'appartamento dal retro del cortile



Ingresso nel soggiorno con cucina



Soggiorno con cucina



Ingresso Bagno

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



inquadramento nel territorio comunale



inquadramento nel quartiere



vista 3d della corte

SERVIZI

negozi al dettaglio
municipio
centro sportivo



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km
autostrada distante 3 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è posto all'interno di un cortile di vecchia edificazione

posto in zona centrale del comune di Gerenzano, poco distante dal centro storico.

L'appartamento è posto al piano primo e di accede tramite la scala comune ed il ballatoio comune. L'unità immobiliare è composta da due stanze ed un bagno, direttamente comunicante con il locale soggiorno cucina senza antibagno. Completa la consistenza della proprietà un locale sottotetto posto sopra l'appartamento ed accessibile tramite la scala comune e un corridoio comune.

L'immobile si presenta in condizioni mediocri con finiture interne di tipo economico e datate, con serramenti in legno con vetro singolo e pavimentazioni poggiate su massetto in sabbia. Nell'appartamento è presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. Anche la disposizione interna risale presumibilmente all'epoca di costruzione con due locali comunicanti tra di loro mentre il bagno, in base ai documenti catastali storici, è stato trasformato da latrina esterna in locale direttamente accessibili dall'interno, senza l'ausilio di disimpegni.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia per ottenere una redistribuzione interna idonea alle attuali normative urbanistiche ed igienico sanitarie, sia per adeguare tutta l'impiantistica presente, di vecchia generazione e priva di certificazioni di conformità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> assente. la corte è accessibile liberamente da strada		★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	molto scarso	★★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	scarso	★★★★★★★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole con coibentazione in assente. in base alle informazioni ricevute le tegole della copertura sono state recentemente sostituite in quanto danneggiate da una forte grandinata	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in scaglie di marmo	scarso	★★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	★★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni piene con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: non presente	scarso	★★★★★★★★★★★
<i>gas:</i> conformità: non presente		★★★★★★★★★★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non presente	scarso	★★★★★★★★★★★



Bagno



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Sottotetto



Sottotetto

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	55,26	x	100 %	=	55,26
Totale:	55,26				55,26

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da locale unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto rustico ad uso deposito	53,58	x	100 %	=	53,58
Totale:	53,58				53,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di corte

Indirizzo: via quarto dei mille

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 943,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di corte

Indirizzo: via quarto dei mille

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa di corte

Indirizzo: centro - da ristrutturare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.166,67 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 destinazioni 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.

L'immobile viene stimato come da ristrutturare in quanto non rispetta le attuali normative urbanistiche, igienico sanitarie e impiantistiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

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 Gerenzano, 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	55,26	53,58	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è composta da un appartamento con sovrastante sottotetto comunicante tramite scala e corridoio comune. Separare la proprietà è economicamente sfantaggioso in quanto il sottotetto è un locale privo di impianti e finiture che non avrebbe molto interesse nel mercato immobiliare se non da parte di persone all'interno del cortile. Rimanendo collegato alla proprietà dell'appartamento l'immobile risulta più appetibile in quanto provvisto di

accessorio solaio richiesto in fase di ricerca immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 2.800,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 53.200,00

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: €. 53.200,00

data 14/03/2024

il tecnico incaricato
Simone Giobbio