



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Moretti

CF: MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
56/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA MARCONI 15/N, della superficie commerciale di **62,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato residenziale in corte a due piani fuori terra.

La copertura è di tipo a falde con manto in tegole di laterizio e struttura in legno..

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate e parte al rustico.

Il cortile esterno è parte sterrato e parte pavimentato.

L'accesso pedonale avviene dalla via mMarconi attraverso passaggi comuni e dalla Via del Vallone.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno N, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 487 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/12/2015 Pratica VA0170356 in atti dal 21/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68202.1/2015)
Coerenze: a nord: cortile comune e a.u.i.; a est: passaggio comune; a sud: passaggio comune; a ovest: a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.064,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.064,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.064,00
Data della valutazione:	19/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 03/05/2022, con scadenza il 03/05/2026, registrato il 09/05/2022 a Gallarate ai nn. 2261 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.000,00 annui.

Al sopralluogo l'esecutato non si è presentato. Era presente il nipote Arif Husnain che ha dato piena disponibilità all'accesso e riguardo domande poste. Il locatario non era presente e presumibilmente non occupava il bene come da contratto di 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: *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 26/07/2005 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 11497/7294 di repertorio, iscritta il 28/07/2005 a MILANO 2 ai nn. 118149/30965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: anni 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 748 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 25111/18034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

Non risulta esserci Amministratore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/07/2005), con atto stipulato il 26/07/2005 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 11496/7293 di repertorio, trascritto il 28/07/2005 a MILANO 2 ai nn. 118148/61090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/04/2002 fino al 26/07/2005), con atto stipulato il 02/04/2002 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 4778 di repertorio, trascritto il 11/04/2002 a MILANO 2 ai nn. 45257/27136

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo richiesta di Accesso agli Atti, non risultano pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedura.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 51 del 23/03/2010, l'immobile ricade in zona Nucleo Antica Formazione (N.A.F.). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 24 e 29 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dopo colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in considerazione del fatto che non sussistono pratiche edilizie relative all'immobile e che pur considerando la scheda catastale quale stato legittimo, in virtù che la stessa scheda presente alcune difformità quali mancanza di porzione del locale bagno e assenza di locale antibagno, risulta necessario predisporre pratica SCIA in Sanatoria ai fini della conformità. Risulterà di conseguenza necessario adeguare il bagno con idoneo locale antibagno. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria per SCIA: €100,00
- Oblazione per Sanatoria: €1.032,00
- Opere ai fini della realizzazione locale antibagno e rifacimento bagno: €8.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non rappresentazione di porzione di bagno (normativa di riferimento: Legge 122 del 2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica Docfa e spese vive di catasto per variazione scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA MARCONI 15/N

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA MARCONI 15/N, della superficie commerciale di **62,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale in corte a due piani fuori terra.

La copertura è di tipo a falde con manto in tegole di laterizio e struttura in legno..

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate e parte al rustico.

Il cortile esterno è parte sterrato e parte pavimentato.

L'accesso pedonale avviene dalla via mMarconi attraverso passaggi comuni e dalla Via del Vallone.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno N, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 487 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/12/2015 Pratica

VA0170356 in atti dal 21/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68202.1/2015)

Coerenze: a nord: cortile comune e a.u.i.; a est: passaggio comune; a sud: passaggio comune; a ovest: a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



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 GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 17 KM
- autostrada distante 2 km
- ferrovia distante 2,5 KM



autobus distante 0.5 KM

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano terra composto da soggiorno, cucina, camera, bagno.

Le pavimentazioni sono in ceramica con rivestimento del bagno in ceramica h. m 2,00.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC con grate alle finestre. Le porte interne in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Il riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con radiatori in alluminio. La caldaia risulta non funzionante. E' presente stufa a pellet.

L'impianto elettrico risulta essere non a norma.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno risulta discreto con necessità di alcuni lavori di risistemazione.





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	62,10	x	100 %	=	62,10
Totale:	62,10				62,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (31/12/2023)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Zona B: Centrale unica - Abitazioni civili - Stato conservativo normale

Camera di Commercio Varese - Listino Immobili (31/12/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Abitazioni - Stato conservativo: abitabili in buono stato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,10 x 760,00 = **47.196,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.196,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.196,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Oggiona con Santo Stefano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare provincia di 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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,10	0,00	47.196,00	47.196,00
				47.196,00 €	47.196,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.132,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.064,00**

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: **€. 37.064,00**

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: **€. 37.064,00**

data 19/09/2024

il tecnico incaricato
Marco Moretti