



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO via Oliva 4, della superficie commerciale di **81,00mq** per la quota di 1/1 di proprietà (). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e al piano interrato (cantina), ha un'altezza interna di 3,07m (appartamento) e 2,10m (cantina).

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5517 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 175,60Euro, indirizzo catastale: Via Oliva 4, piano: P1-S1, intestato a ()

Coerenze appartamento: partendo da nord e proseguendo in senso orario: prospetto su cortile interno (nord ed est), vano scala comune ed altra unità immobiliare (sud), affaccio sulla via Oliva (ovest).

Coerenze cantina: cantina di altra proprietà (nord), corridoio comune (est), cantina di altra proprietà (sud) terrapieno sottostante ad area comune (ovest).

Dati di superficie: Totale: 79,00mq - Totale escluse aree scoperte 78,00mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.900,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.000,00
Data della valutazione:	20/09/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



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: *Nessuna.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** registro particolare n° 3396, registro generale n° 20410 del 20/02/2024 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 05/03/2004 al n. 6823 a favore: Unicredit Banca S.p.a. sede Bologna (Richiedente: DOBANK S.P.A. Piazzetta Monte, 1 Verona) contro: [REDACTED]; per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Candiloro Vito Notaio in Cuveglio del 27/02/2004, rep.20368/3490;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare registro particolare n° 59658, registro generale n° 83291 del 21/06/2024 a favore: Olympia Spv S.r.l. sede Conegliano (Richiedente: Avv. Marco Orizio Via G.B. Pontani N.14 Perugia) e contro: [REDACTED]

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 (circa):

*

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (circa):

*

Millesimi condominiali:

*

* Si veda quanto riportato dall'attuale amministratore condominiale con mail del 16/09/2024 sotto riportata:



Architetto buongiorno

Rispondo come richiesto ai suoi quesiti.

Premetto quanto segue:

1. L'unità immobiliare in questione fa parte del CONDOMINIO INA CASA SCALA B;
2. IL Condominio INA CASA SCALA B a sua volta fa parte del SUPERCONDOMINIO ACQUEDOTTO, entrambi ubicati in via Oliva 4, Cassano Magnago;
3. Sono diventato Amministratore del CONDOMINIO INA CASA SCALA B e del SUPERCONDOMINIO ACQUEDOTTO da fine luglio 2023. Il precedente Amministratore ha impiegato mesi per effettuare il passaggio di consegne, avvenuto in modo parziale e con la consegna di ben pochi documenti, soprattutto di quelli relativi alla contabilità condominiale, che lo scrivente ha ricostruito in base alla documentazione ricevuta da banche e fornitori.
4. Essendo divenuto da poco Amministratore ed avendo dovuto ricostruire la contabilità non conosco ancora bene gli importi medio annui delle gestioni ordinarie. Posso comunicare i dati relativi al Rendiconto 2023 ed al preventivo 2024,
5. Le unità immobiliari del CONDOMINIO INA CASA SCALA B ed in generale di tutti i condomini che fanno parte del SUPERCONDOMINIO ACQUEDOTTO non hanno caratura millesimale; ragion per cui tutte le spese condominiali e del supercondominio per ripartite per il numero delle unità immobiliari che li compongono; la precedente amministrazioni, durata alcuni anni, non si è mai posta il problema di avviare la procedura per la creazione di millesimi di proprietà.

Tutto ciò premesso rispondo ai suoi quesiti:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

RENDICONTO 2023 -

PREVENTIVO 2024

CONDOMINIO INA CASA SCALA B	€ 4.382,47	€ 5.700,00
SUPERCONDOMINIO ACQUEDOTTO	€ 6.475,70	€ 6.062,00

2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute

Per entrambi nessuna spesa straordinaria già deliberata

3. Eventuali spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia

CONDOMINIO INA CASA SCALA B: il proprietario è in regola con i pagamenti fino al 31.12.2023. Per il preventivo 2024 deve versare solo € 51,59, salvo diverso conguaglio alla fine dell'esercizio

SUPERCONDOMINIO ACQUEDOTTO: il proprietario al 31.12.2023 è a debito di € 915,69. Per il preventivo 2024 deve versare altri € 216,50, salvo diverso conguaglio alla fine dell'esercizio. Totale da versare € 1.132,19.

4. Eventuali Cause in corso

Allo stato non ci sono cause in corso anche se alcuni condomini meditano di avviare un'azione verso la precedente Amministrazione

5. i millesimi delle singole unità immobiliari

Già risposto al punto 5 delle premesse. Non sono mai stati elaborati i millesimi di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di proprietà (1/1), in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2004), con atto stipulato il 27/02/2004 a firma del dott. Candiloro Vito Notaio in Cuveglio ai nn. 20367/3489 di repertorio, trascritto il



05/03/2004 a Milano 2 ai nn. 29279/15076.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██ per la quota di proprietà 1/1, pervenuto per la nuda proprietà in forza di atto a rogito notaio Luigi Giani in data 7 febbraio 1985 ai nn° 79214/7494 di repertorio, registrata a Varese in data 26 febbraio 1985 al numero 391 serie 1, trascritta a Milano 2 con nota in data 18 febbraio 1985 ai nn° 9661/7691; indi in proprietà esclusiva a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà verificatosi con il decesso dei signori ██, avvenuto rispettivamente in data 11/09/1993 e in data 03/10/02.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia del 10/02/1953, intestata ad ██, per nuove costruzioni in via Oliva e via Mazzel, presentata il 10/02/1953, rilasciato nulla osta alla costruzione il 26/02/1953, abitabilità rilasciata il 07/06/1955.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – maggio 2014, l'immobile ricade nel perimetro del tessuto urbano consolidato (titolo II°, articoli da 5 a 21).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Si è riscontrata la mancanza di un piccolo tavolato di separazione nella zona di primo ingresso lungo circa 120cm.

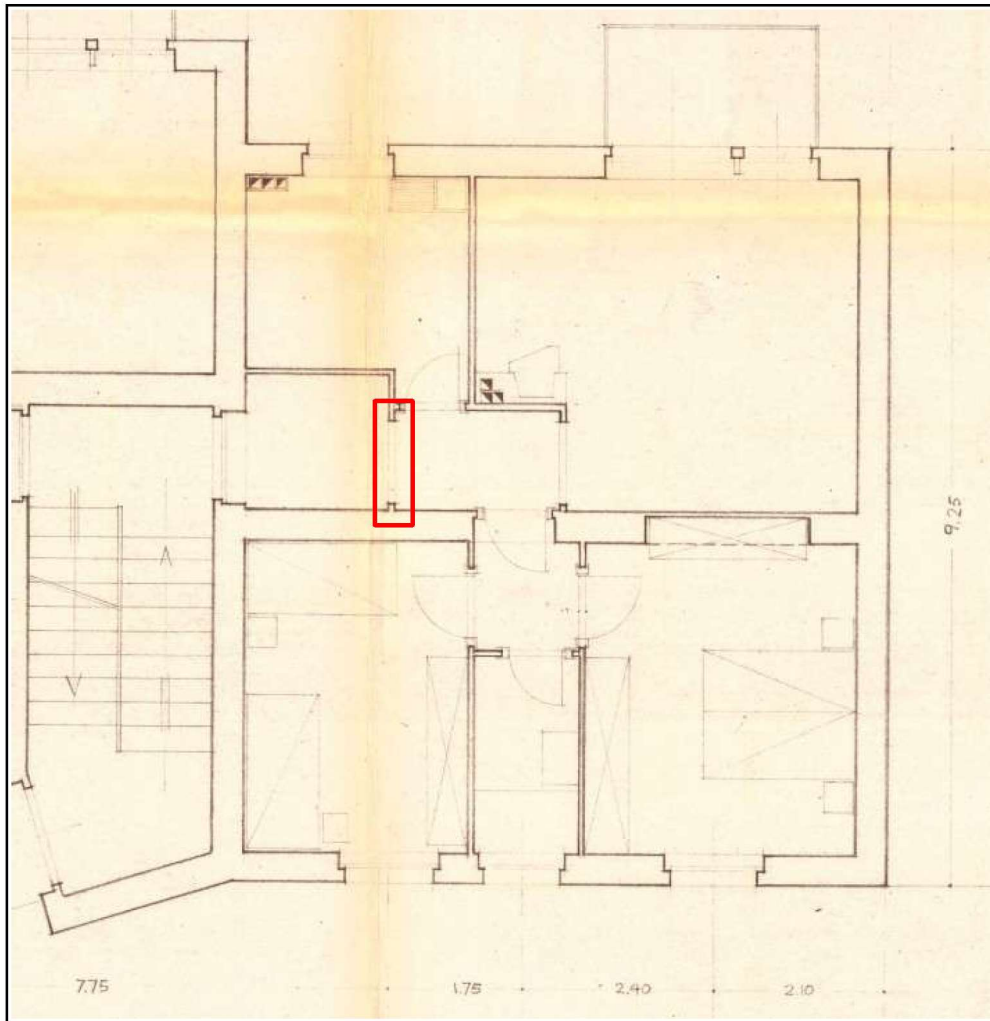
La tavola di progetto originale non riporta le misure dei singoli locali interni.

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

Costi di regolarizzazione per la sanatoria comprensivi di oneri di oblazione ed oneri professionali: 2.000,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi (60/90 giorni)





Stralcio pianta dell'appartamento dalla tavola di progetto con evidenziata la piccola difformità riscontrata in sede di sopralluogo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale è difforme; a seguito della sanatoria occorrerà stesura del suo aggiornamento. Si tenga conto che dovranno essere redatte due planimetrie catastali: una per l'appartamento ed una per la cantina.

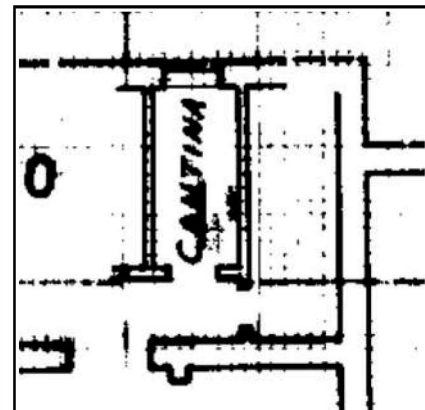
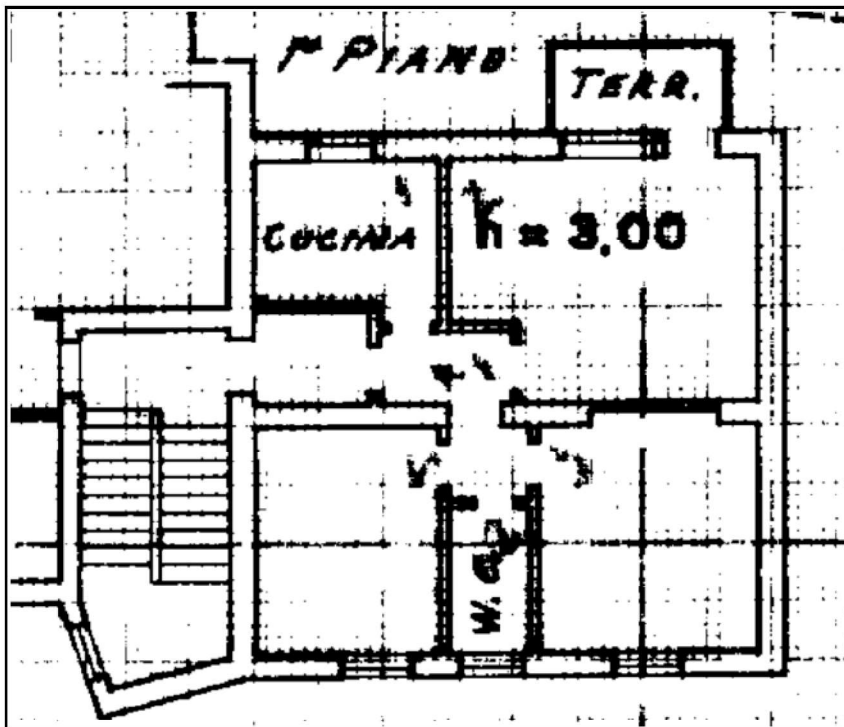
Si rende noto che l'altezza interna dei locali è 3,07m e non 3,00m.

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

Costi per stesura planimetrie catastali aggiornate allo stato di fatto, comprensivi di diritti: 600,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi (meno di 15 giorni)





Stralcio planimetria catastale dell'appartamento e cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: nulla da segnalare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

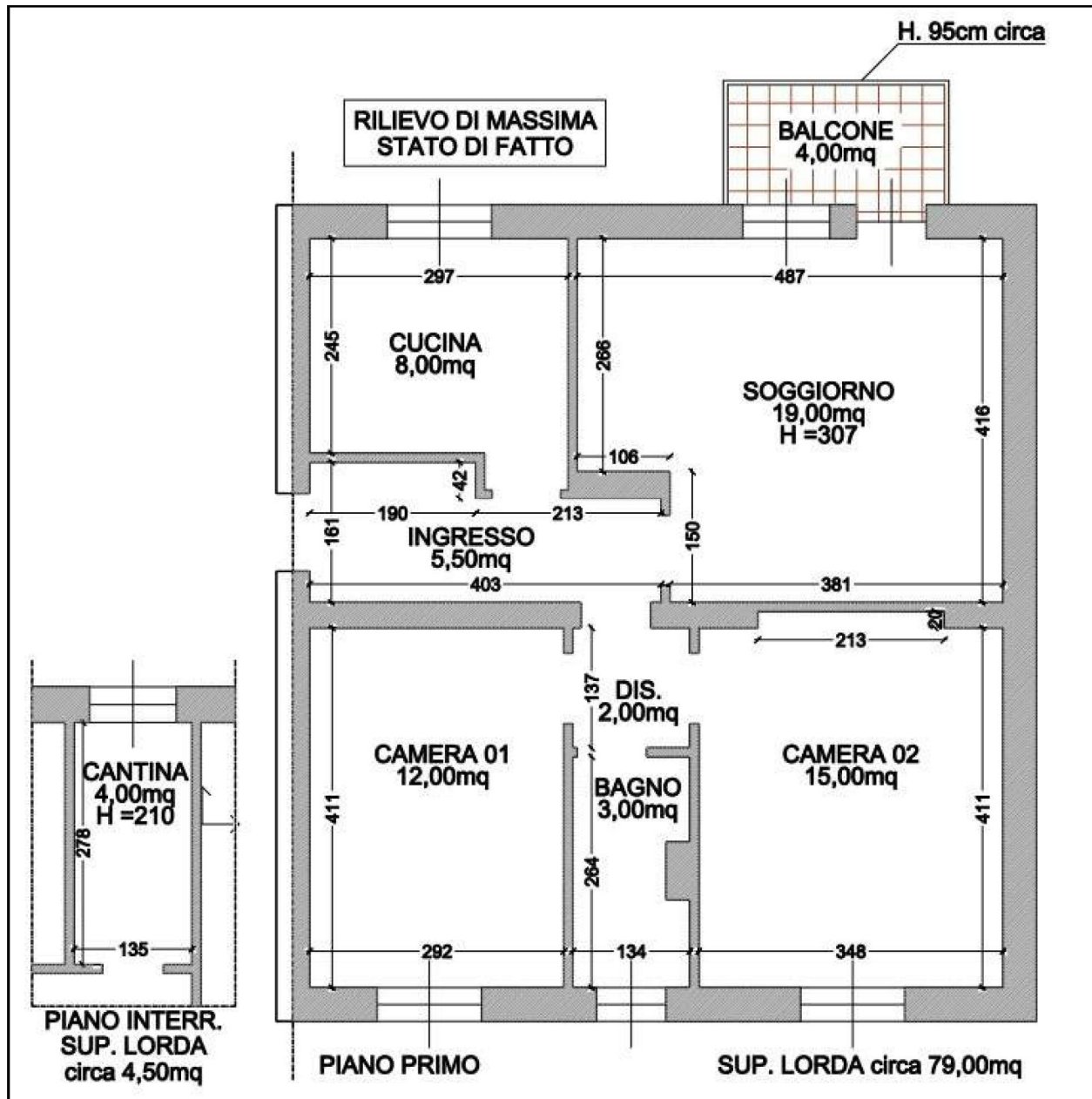
CRITICITÀ: MEDIA

L'appartamento presenta impianti vetusti ed incompleti, si dovrà quindi intervenire per la messa in ripristino comprensiva della certificazione di conformità dell'impianto elettrico, di adduzione del gas e dell'impianto idraulico.

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

Costo per adeguamento compreso nel prezzo unitario al mq del bene, considerato come immobile completamente da ristrutturare.





Rilievo di massima dell'appartamento e della cantina con indicate le superfici lorde e nette dei singoli vani.

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA OLIVA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO MAGNAGO via Oliva 4, della superficie commerciale di 81,00mq per la quota di 1/1 di proprietà ([REDACTED]). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e al piano interrato (cantina), ha un'altezza interna di 3,07m (appartamento) e 2,10m (cantina).

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5517 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 175,60Euro, indirizzo catastale: Via Oliva 4, piano: P1-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze appartamento: partendo da nord e proseguendo in senso orario: prospetto su cortile interno (nord ed est), vano scala comune ed altra unità immobiliare (sud), affaccio sulla via Oliva (ovest).

Coerenze cantina: cantina di altra proprietà (nord), corridoio comune (est), cantina di altra proprietà (sud) terrapieno sottostante ad area comune (ovest).

Dati di superficie: Totale: 79,00mq - Totale escluse aree scoperte 78,00mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1953.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un trilocale posto al piano primo, collocato in un complesso residenziale popolare edificato nella prima metà degli anni '50 del secolo scorso, sito nella zona semi centrale di Cassano Magnago. L'accesso all'unità avviene dall'area cortilizia comune.

La palazzina nel complesso si presenta in uno stato manutentivo appena sufficiente (interventi più evidenti: facciate e balconi dovrebbero essere oggetto di manutenzione straordinaria).



Foto aerea del complesso residenziale, con freccia rossa la porzione di immobile in cui è situato l'appartamento

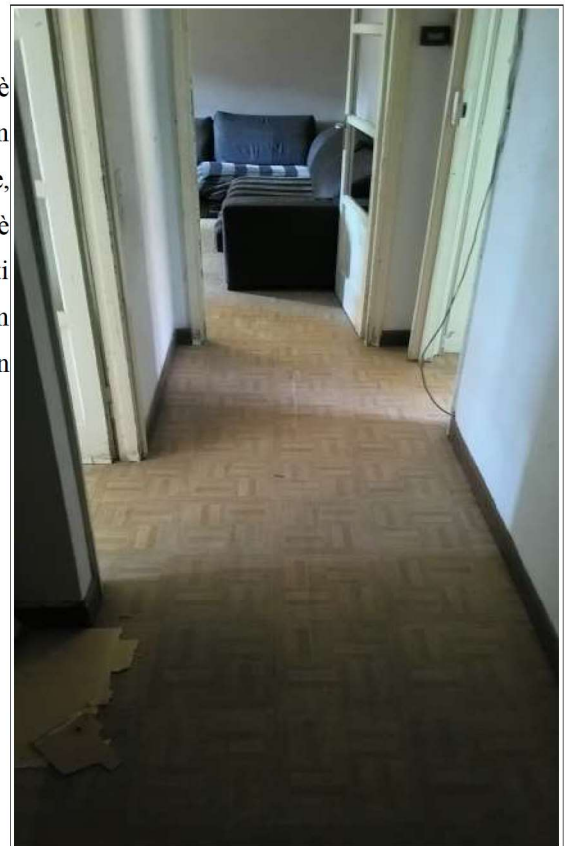
Foto dell'accesso dal cortile comune, con rettangolo rosso evidenziato l'appartamento



*Foto dalla via Oliva*

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 79,00mq con un balcone di circa 4,00mq ed una cantina di circa 4,50mq lordi, posta al piano interrato. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, una cucina non abitabile, un soggiorno, due camere ed un piccolo bagno. Le misure nette sono state riportate nella pianta di rilievo a pagina 8 della presente relazione.

Le pareti dei locali sono intonacate alla civile, la pavimentazione è in marmette in graniglia, con incollata una "finta" pavimentazione in pvc, rappresentante doghette in legno nelle due camere, nell'ingresso/disimpegno ed in cucina,. Una parete della cucina è rivestita in piastrelle, così pure le pareti del bagno. I serramenti interni sono in legno con vetri smerigliati, quelli esterni sempre con telaio in legno e vetro mono strato. Le tapparelle sono in pvc con cassonetti in legno. Il tutto è in pessimo stato conservativo.

*La zona dell'ingresso*



La cucina



*Particolare dei
serramenti esterni*





La prima delle due camere da letto

La seconda camera da letto



Particolare dei caloriferi e del precario sistema di collegamento delle tubazioni



Il bagno ha il rivestimento in piastrelle sulle pareti perimetrali per un'altezza di circa 120cm, munito di sanitari standard, con doccia ricavata in fondo al bagno in prossimità della finestra, causa dimensioni molto ridotte dello stesso (minore di 4,00mq). Bagno sprovvisto di bidet.

Si segnala una abbondante macchia sul plafone del bagno, presumibilmente per una perdita dell'impianto dell'acqua dell'appartamento di sopra.

Il balcone di forma rettangolare ha pavimentazione in piastrelle in gres ingelivo, parapetti in bacchette metalliche, L'altezza del parapetto è minore di 110cm (circa 95,00cm)

Per quanto riguarda l'impiantistica è tutta da rifare, si indica pertanto, a titolo documentale la presenza dell'impianto elettrico, dell'impianto di adduzione gas ed acqua.



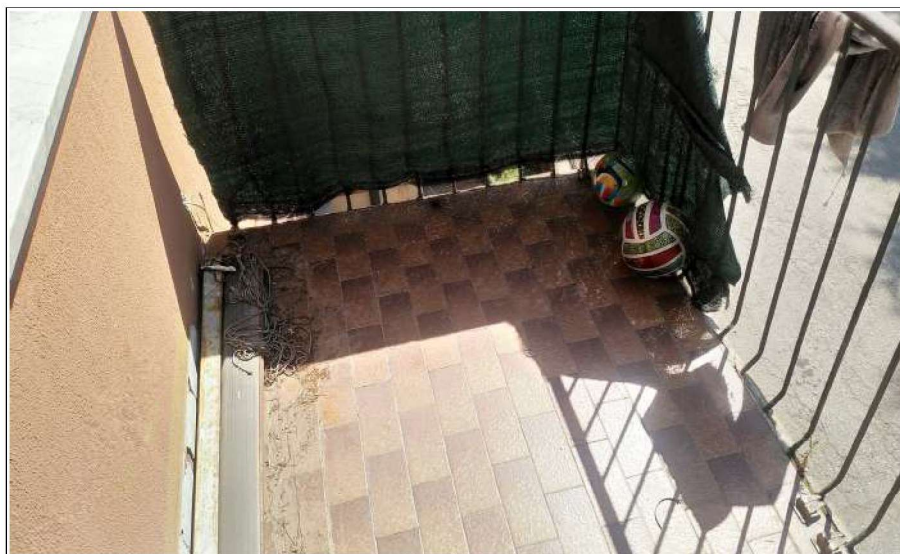
*Il bagno munito di lavandino, wc e doccia.
Condizioni manutentive pessime.*



Le condizioni del plafone del bagno

Al piano interrato la cantina di proprietà è costituita da muri perimetrali in mattoni pieni, intonacati a rustico, pavimentazione in cemento, porta in legno, costituita da listoni montati verticalmente.

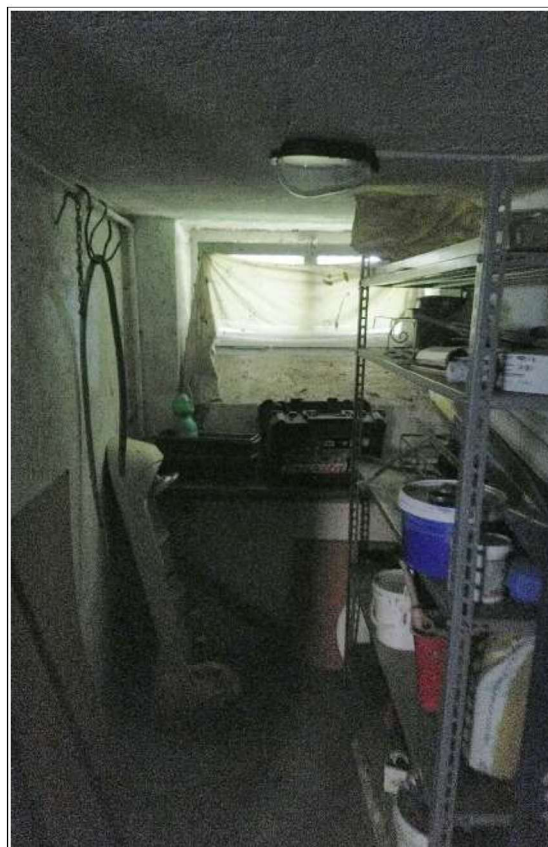




Il balcone



Il corridoio comune del piano interrato cantine



La cantina



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
superficie lorda appartamento	79,00	x	100 %	=	79,00
superficie balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
superficie lorda cantina	4,50	x	25 %	=	1,13
arrotondamento				=	-0,33
Totale:	87,50				81,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto che si tratta di un appartamento completamente da riqualificare stante le precarie condizioni manutentive, sia per quanto riguarda le finiture interne, che per gli impianti si ritiene di valutare il bene come “immobile da ristrutturare”.

La pubblicazione della C.C.I.A.A. Di Varese riporta per tali beni i seguenti costi unitari:

C.C.I.A.A. Varese Rilevazione prezzi degli immobili, abitazioni “da ristrutturare” - Cassano Magnago - Anno 2023
Minimo 400,00€/mq; massimo 600,00€/mq
Prezzo unitario proposto : <u>500,00€/mq</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,00mq	x	500,00€/mq	=	€ 40.500,00
-------------------------------	---------	---	------------	---	--------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Si rimanda al capitolo 8 “ <i>giudizi di conformità</i> ”:	-€ 2.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 37.900,00
--	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81	0,00	€ 37.900,00	€ 37.900,00
				€ 37.900,00	€ 37.900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.900,00

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: € 37.900,00

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

Arrotondamento: € 100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 38.000,00

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano

