



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA IFIS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

IVAN CORRADO GIGLIOTTI

CF:GGLVCR77H25I874L

con studio in VARESE (VA) VIA PERLA

telefono: 3497254581

fax: 03321641441

email: ivan.gigliotti@libero.it

PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARAVATE VIA CHIESA 14, della superficie commerciale di **76,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA U.I. SITA AL PIANO PRIMO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO DI CORTE IN LINEA, ED UN RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO.

NON RISULTA ESSERCI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'ANNO DI COSTRUZIONE NON E' NOTO PRESUMIBILMENTE TRATTASI DI COSTRUZIONE ANTE '67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di VARIABILE:2,70/2,65/2,55. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 26 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA,14, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/02/2012 Pratica n. VA0034499 in atti dal 07/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13015.1/2012)
Coerenze: NORD VANO SCALA ED ESTERNO, EST ED OVEST A.U.I., SUD ESTERNO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.241,50
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.241,50
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

AL MOMENTO DEL PRIMO ACCESSO IN DATA 24/10/2022 NON E' STATO RINVENUTO NESSUNO IN LOCO. NEL SECONDO ACCESSO, AVVENUTO IN DATA 23/11/2022 IN MANIERA FORZOSA, SI E' POTUTO VISIONARE I LUOGHI E VERIFICARE CHE L'IMMOBILE, IN QUEL MOMENTO, RISULTAVA 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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2006 a firma di NOTAIO VOLPE BRUNO ai nn. 154200/18070 di repertorio, registrata il 12/06/2006 a VARESE ai nn. 13925/2921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 235.000,00 .

Importo capitale: 94.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di NOTAIO VOLPE ai nn. 154199 di repertorio, registrato il 12/06/2006 a VARESE ai nn. 4902

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di NOTAIO VOLPE ai nn. 154199 di repertorio, registrato il 12/06/2006 a VARESE ai nn. 4902

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 15/06 N. P.E. 36/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (OPERE INTERNE), presentata il 12/04/2006 con il n. 2382 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZE VARIABILI ALL'INTERNO DELLA U.I., PIANTA DEL RIPOSTIGLIO NON CONFORME (PARETE OPPOSTA A QUELLA D'INGRESSO RETTILINEA E NON INCLINATA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- PREDISPOSIZIONE PRATICA E DIRITTI CATASTALI: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARAVATE VIA CHIESA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARAVATE VIA CHIESA 14, della superficie commerciale di **76,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA U.I. SITA AL PIANO PRIMO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO DI CORTE IN LINEA, ED UN RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO.

NON RISULTA ESSERCI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'ANNO DI COSTRUZIONE NON E' NOTO PRESUMIBILMENTE TRATTASI DI COSTRUZIONE ANTE '67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di VARIABILE:2,70/2,65/2,55. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 26 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA,14, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/02/2012 Pratica n. VA0034499 in atti dal 07/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13015.1/2012)
Coerenze: NORD VANO SCALA ED ESTERNO, EST ED OVEST A.U.I., SUD ESTERNO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 (i più importanti centri limitrofi sono VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTA DA INGRESSO-CORRIDOIO, SOGGIORNO-CUCINA, 2 CAMERE E BAGNO. I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO, LE PORTE INTERNE SONO IN

LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN SOGGIORNO-CUCINA ED IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA.

IL BALCONE ESTERNO HA PAVIMENTO IN CERAMICA CON RINGHIERA IN FERRO.

SONO PRESENTI I TERMOSIFONI IN ALLUMINIO E LA CALDAIA E' DI TIPO TRADIZIONALE DI MARCA SIME.

IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

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
VANI PRINCIPALI	73,00	x	100 %	=	73,00
RIPOSTIGLIO	7,50	x	25 %	=	1,88
BALCONI	5,20	x	30 %	=	1,56
Totale:	85,70				76,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA IN CORTE PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA IN CORTE PIANO SECONDO

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' DI TIPO ANALITICO.

IN BASE ALLE RICERCHE DI MERCATO EFFETTUATE SI E' RICAIVATO UN IMPORTO PER MQ

DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE INTERESSATO, COMPARANDOLO CON ALTRI IMMOBILI DELLA ZONA AVENTI CARATTERISTICHE SIMILI A QUELLO DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA.

IL SOTTOSCRITTO CTU ASSEGNA QUINDI UN VALORE AL MQ. PARI A €900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,44 x 900,00 = **68.791,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.791,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.791,50**

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	76,44	0,00	68.791,50	68.791,50
				68.791,50 €	68.791,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.241,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 68.241,50**

data 11/05/2023

il tecnico incaricato
IVAN CORRADO GIGLIOTTI