



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

329/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPV PROJECT 1804 s.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mauro Noci

CF: NCOMRA62D04F205F
con studio in UBOLDO (VA) VIA MAGENTA 20
telefono: 0296782128
email: mauronoci@tiscali.it
PEC: mauro.noci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
329/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UBOLDO piazza San Pietro 11, della superficie commerciale di 106,60 mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di perizia, posto al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, ha accesso dalla piazza San Pietro al civico 11 attraversando il cortile comune di cui al mapp. 926 e successivamente tramite area cortilizia comune di cui al mappale 926 sub. 11 graffato a mapp. 9195 sub. 1; al piano primo si accede tramite scala comune (sub. 12).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 926 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PIETRO n. 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. VA0123804 in atti dal 27/05/2005 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10343.1/2005)
Coerenze: a sud con vano scala comune (sub. 12) ed altra u.i. (sub. 15); ad ovest con altre u.i. (sub. 13 graffato a mapp. 9195 sub. 2), (sub. 11 graffato a mapp. 9195 sub. 1) e (mapp. 9194); a nord e ad est con altre u.i. del mapp. 925.
sull'elaborato planimetrico catastale è stato erroneamente indicato a piano primo come vano scala comune il subalterno 13 anziché il subalterno 12.

B box singolo a UBOLDO piazza San Pietro 11, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di:

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

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale, con accesso dalla piazza San Pietro al civico 11 attraversando il cortile comune di cui al mapp. 926 e successivamente tramite area cortilizia comune di cui al mappale 926 sub. 11.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 926 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PIETRO n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. VA0123804 in atti dal 27/05/2005 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10343.1/2005)
Coerenze: a sud con cortile e area di manovra comune (sub. 11); ad ovest con altra u.i. (sub. 21); a nord con altra u.i. (sub. 14); ad est con altra u.i. (sub. 19).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,60 m 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:	€. 158.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.955,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.955,00
Data della valutazione:	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'accesso all'immobile è avvenuto data 23/08/2022 congiuntamente con il custode GIVG, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario e prima Relazione di Custodia Giudiziaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente procedura comprende la procedura riunita R.G.E. 134/2022.

I dati delle formalità indicati sono desunti dalle certificazioni notarili sostitutive e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 28/03/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 600 di repertorio, trascritta il 23/04/2018 a Milano 2 ai nn. 51716/34457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divorzio con assegnazione della casa familiare.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 926 sub. 16, 20.

Trascrizione rettificata in data 21/02/2023 n. 22554/15265 presentazione n. 21 in quanto la precedente aveva erroneamente trascritto quale trasferimento di proprietà e non come diritto di godimento

convenzione matrimoniale, stipulata il 28/03/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 600 di repertorio, trascritta il 21/02/2023 a Milano 2 ai nn. 22554/15265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 926 sub. 16, 20.

Desunte da sezione D: SI RETTIFICA NOTA IL CUI TITOLO E' STATO GIA' DEPOSITATO C/O LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IN DATA 23/04/2018 AI NN. 51716 RG E 34457 RP, IN CUI FU ERRONEAMENTE INDICATO IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2, ANZICHE' L'ASSEGNAZIONE DEL DIRITTO DI GODIMENTO. L' IMMOBILE ASSEGNATO ERA PERVENUTO AI SUDDETTI GIUSTA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA A ROGITO NOTAIO CHIAMBRETTI ALESSIO MICHELE DEL 15/03/2006, REP. 189785/37925, TRASCRITTO IL 31/03/2006 AI NN . 49439 RG E 24976 RP. SI RICHIEDONO LE AGEVOLAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 06/03/1987 N. 74 ART.19 IN MATERIA DI SEPARAZIONE IN CONFORMITA' A QUANTO STATUITO DALLA CORTE COSTITUZIONALE CON SENTENZA N. 154/1999. AI SENSI DEL DPR 445/00 SI DICHIARA CHE I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI DERIVANO DA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO IL RICHIEDENTE LA FORMALITA' IL QUALE SI ASSUME LA RESPONSABILITA' DI QUANTO RICHiesto.

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 15/03/2006 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele in Saronno ai nn. 189786/37926 di repertorio, iscritta il 31/03/2006 a Milano 2 ai nn. 49440/11169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 285.000,00 €.

Importo capitale: 190.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 926 sub. 16, 20

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/08/2012 a firma di Equitalia Nord s.p.a. ai nn. 405/11712 di repertorio, iscritta il 29/08/2012 a Milano 2 ai nn. 89461/15337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 52.828,52 €.

Importo capitale: 26.414,26 €.

La presente ipoteca legale verte sulla quota di 1/2 della proprietà degli immobili di cui al foglio 9 particella 926 sub. 16, 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/10/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3555 di repertorio, trascritta il 17/11/2020 a Milano 2 ai nn. 128892/82069, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 926 sub. 16, 20; foglio 9 particella 561 sub. 1, 2; foglio 9 particella 1513 sub. 7, 8, 9.

Il presente pignoramento verte sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili al foglio 9 particella 926 sub. 16, 20, e per la quota di 1/2 della proprietà degli immobili al foglio 9 particella 561 sub. 1, 2; foglio 9 particella 1513 sub. 7, 8, 9.

pignoramento, stipulata il 17/03/2022 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1848 di repertorio, trascritta il 11/05/2022 a Milano 2 ai nn. 65960/44575, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il presente pignoramento verte sulla quota di 1/2 della proprietà degli immobili di cui al foglio 9 particella 926 sub. 16, 20

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:

Le certificazioni notarili sostitutive risalgono ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2006), con atto stipulato il 15/03/2006 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele in Saronno ai nn. 189785/37925 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a Milano 2 ai nn. 24976.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 particella 926 sub. 16, 20..

Si rimanda a quanto contenuto nel verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA), in data 28/04/2016 rep. 2423, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/06/2016 al n. 41651 di formalità, per i diritti di abitazione (godimento)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2006), con atto stipulato il 15/03/2006 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele in Saronno ai nn. 189785/37925 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a Milano 2 ai nn. 24976.

Si rimanda a quanto contenuto nel verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA), in data 28/04/2016 rep. 2423, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/06/2016 al n. 41651 di formalità, per i diritti di abitazione (godimento)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 01/02/1963 a firma di successione ereditaria ex lege, trascritto il 28/03/1963 a Milano 2 ai nn. 18751/14854.

Con atto autenticato in data 12 luglio 2002 al n. 57.041 di repertorio dal notaio Davide Carugati trascritto il 26 luglio 2002 ai nn. 97834/57113, rettificato con atto autenticato in data 20/03/2003 repertorio n. 61331 notaio Davide Carugati trascritto il 04/04/2003 ai numeri 55459 RG 35540 RP., si è proceduto all'identificazione catastale della proprietà e precisamente: fabbricato in Comune di

Uboldo, censito al foglio 9 particella 926 sub. 4 e foglio 9 particella 9195.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 01/02/1963 a firma di successione ereditaria ex lege, trascritto il 28/03/1963 a Milano 2 ai nn. 18751/14854.

Con atto autenticato in data 12 luglio 2002 al n. 57.041 di repertorio dal notaio Davide Carugati trascritto il 26 luglio 2002 ai nn. 97834/57113, rettificato con atto autenticato in data 20/03/2003 repertorio n. 61331 notaio Davide Carugati trascritto il 04/04/2003 ai numeri 55459 RG 35540 RP., si è proceduto all'identificazione catastale della proprietà e precisamente: fabbricato in Comune di Uboldo, censito al foglio 9 particella 926 sub. 4 e foglio 9 particella 9195.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 01/02/1963 a firma di successione ereditaria ex lege, trascritto il 28/03/1963 a Milano 2 ai nn. 18751/14854.

Con atto autenticato in data 12 luglio 2002 al n. 57.041 di repertorio dal notaio Davide Carugati trascritto il 26 luglio 2002 ai nn. 97834/57113, rettificato con atto autenticato in data 20/03/2003 repertorio n. 61331 notaio Davide Carugati trascritto il 04/04/2003 ai numeri 55459 RG 35540 RP., si è proceduto all'identificazione catastale della proprietà e precisamente: fabbricato in Comune di Uboldo, censito al foglio 9 particella 926 sub. 4 e foglio 9 particella 9195.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 01/02/1963 a firma di successione ereditaria ex lege, trascritto il 28/03/1963 a Milano 2 ai nn. 18751/14854.

Con atto autenticato in data 12 luglio 2002 al n. 57.041 di repertorio dal notaio Davide Carugati trascritto il 26 luglio 2002 ai nn. 97834/57113, rettificato con atto autenticato in data 20/03/2003 repertorio n. 61331 notaio Davide Carugati trascritto il 04/04/2003 ai numeri 55459 RG 35540 RP., si è proceduto all'identificazione catastale della proprietà e precisamente: fabbricato in Comune di Uboldo, censito al foglio 9 particella 926 sub. 4 e foglio 9 particella 9195.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2004 fino al 15/03/2006), con atto stipulato il 24/06/2004 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele in Saronno ai nn. 185013/34384 di repertorio, trascritto il 29/06/2004 a Milano 2 ai nn. 47686.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 particella 926 sub. 4, foglio 9 particella 9195

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **68/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante finale P.E. 68/04 permesso n° 42/04 del 14/12/2004 , presentata il 16/07/2005 con il n. 11597 di protocollo

Permesso di costruire N. **68/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con cambio d'uso da rustico a residenza, presentata il 28/04/2004 con il n. 7087 di protocollo, rilasciata il 14/12/2004 con il n. 42/04 di protocollo

Agibilità N. **68/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/08/2007 con il n. 15212 di protocollo.

Non risultano richieste di integrazioni da parte dell'amministrazione comunale in relazione all'agibilità presentata

Nulla osta N. **89/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione di casa di abitazione, rifacimenti varii formazione di servizi sanitari, presentata il 06/07/1977 con il n. 3463 di

protocollo, rilasciata il 08/08/1977 con il n. 55 di protocollo.

Trattasi di pratica riguardante l'immobile antecedente la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con cambio d'uso da rustico a residenza P.d.C. n. 42/04

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 19/10/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. da 15 a 22

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nelle misure interne oltre la soglia di tolleranza, ma comunque inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001, ad esclusione dell'altezza interna della u.i. pari a cm 269 che pur in tolleranza costruttiva, risulta però inferiore all'altezza minima prevista dal D.M. 05/07/1975 art. 1 e Regolamento Locale di Igiene e quindi parrebbe non rispettare l'ultima parte dell'art 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001 ove pone come esclusione "...e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.", pertanto essendo la valutazione oggetto di valutazioni tecnico discrezionali preposte anche di altri enti, esaminata la giurisprudenza in merito, a titolo cautelativo si ritiene considerare l'eventuale costo presunto per la rimessa in pristino dell'altezza cm 270. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00
- opere di adeguamento altezza appartamento intervenendo o su pavimento o su soffitto: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 9 mappale 926 sub. 16

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 9 mappale 926 sub. 20

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07) e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che sulle schede planimetriche catastali è riportata un'altezza di cm 280 in realtà in luogo si rileva un'altezza di cm 269. Si ritiene con riferimento a quanto indicato nella circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010 lettera e), che le lievi difformità riscontrate non abbiano rilevanza catastale e quindi non comportino l'obbligo di denuncia di variazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Si rimanda alla documentazione allegata alle pratiche edilizie ed alla richiesta di agibilità

BENI IN UBOLDO PIAZZA SAN PIETRO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UBOLDO piazza San Pietro 11, della superficie commerciale di **106,60** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di perizia, posto al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, ha accesso dalla piazza San Pietro al civico 11 attraversando il cortile comune di cui al mapp. 926 e successivamente tramite area cortilizia comune di cui al mappale 926 sub. 11 graffato a mapp. 9195 sub. 1; al piano primo si accede tramite scala comune (sub. 12).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 926 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PIETRO n. 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. VA0123804 in atti dal 27/05/2005 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10343.1/2005)

Coerenze: a sud con vano scala comune (sub. 12) ed altra u.i. (sub. 15); ad ovest con altre u.i. (sub. 13 graffato a mapp. 9195 sub. 2), (sub. 11 graffato a mapp. 9195 sub. 1) e (mapp. 9194); a nord e ad est con altre u.i. del mapp. 925.

sull'elaborato planimetrico catastale è stato erroneamente indicato a piano primo come vano scala comune il subalterno 13 anziché il subalterno 12.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto al piano primo è costituito da n. 3 vani oltre ad accessori.

La superficie utile dei vani principali è pari a mq 62. La superficie utile dei vani accessori è pari a mq 11.

La superficie utile totale è pari a mq 73.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisorii, muri perimetrali e 50% dei muri a confine

(SEL) è pari a mq 100. La superficie lorda di terrazzo e balcone è pari a mq 22.

Finiture appartamento:

I serramenti sono in legno a doppio vetro, con persiane a battente.

La porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti della u.i. sono in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni e caldaia anche per acs.

Gli altri impianti sono nella media tipologica, è inoltre installato un impianto di condizionamento estivo di tipo monosplit.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore.

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
appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
balcone e terrazzo	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	122,00				106,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore indicato in perizia è comprensivo della quota proporzionale di proprietà del cortile comune e degli altri enti comuni.

Il perito sottopone poi alla valutazione del Giudice dell'esecuzione la opponibilità in questa procedura del diritto di abitazione in relazione al fatto che la prima trascrizione errata in quanto trascriveva erroneamente il passaggio di proprietà della sentenza di divorzio (23/04/2018), pur indicando nella descrizione della specie atto giudiziario "codice 600 sentenza di divorzio con assegnazione della casa familiare" era di data antecedente al pignoramento (17/11/2020), mentre la rettifica del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (21/02/2023) della specie atto giudiziario "codice 8637 provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" è successiva alla data del pignoramento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,60 x 1.500,00 = 159.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 159.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 159.900,00

**ULTERIORE VALUTAZIONE PROPOSTA DAL PERITO IN RELAZIONE AL DIRITTO
DI ABITAZIONE:**

CONSIDERATO L'ESISTENZA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DI CUI ALLA SENTENZA DI SEPARAZIONE N. 600 DEL 28/03/2018 SI RITIENE UTILE FORNIRE PER LA VALUTAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ANCHE L'IMPORTO ABBATTUTO DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE. IN MERITO ALL'IMPORTO SU CUI CALCOLARE IL DIRITTO DI ABITAZIONE IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE APPLICARLO ALLA QUOTA DI META' DEL VALORE STIMATO ESSENDO PER L'ALTRA META' GIA' INSITO NEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO A CUI E' STATA ASSEGNATA LA CASA CONIUGALE. SI FA PRESENTE CHE DALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI SI EVINCE CHE IL FIGLIO MINORE ALLA DATA DELLA SENTENZA E' ORA MAGGIORENNE DAL 18/07/2023. SI FA PRESENTE INOLTRE CHE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 23/08/2022 L'ABITAZIONE RISULTAVA LIBERA E PRIVA DI BENI AL PROPRIO INTERNO COME ANCHE DESUMIBILE DALLA PRIMA RELAZIONE DI CUSTODIA GIUDIZIARIA REDATTA DALLA GIVG IN DATA 03/10/2022.

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DELLA UNITA' IMMOBILIARE: €. 159.900,00

VALORE DI MERCATO CALCOLATO IN QUOTA DI META' DELLA UNITA' IMMOBILIARE: EURO 159.900,00 / 2 = €. 79.950,00

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE (EQUIPARATO PER CALCOLO ALL'USUFRUTTO, VEDASI ORDINANZA CASSAZIONE CIVILE N. 14406 DEL 05/06/2018): €. 55.965,00

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DELLA UNITA' IMMOBILIARE:
79.950,00 + (79.950,00 - 55.965,00) = €. 103.935,00

SPese DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA': EURO 14.000,00
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5% PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA
GIUDIZIARIA (VALORE DI REALIZZO): (103.935,00 - 14.000,00) x 5% = €. 4.497,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE
DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:
103.935,00 - 14.000,00 - 4.497,00 = €. 85.438,00

BENI IN UBOLDO PIAZZA SAN PIETRO 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a UBOLDO piazza San Pietro 11, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di:

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

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale, con accesso dalla piazza San Pietro al civico 11 attraversando il cortile comune di cui al mapp. 926 e successivamente tramite area cortilizia comune di cui al mappale 926 sub. 11.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 926 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PIETRO n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. VA0123804 in atti dal 27/05/2005 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10343.1/2005)
Coerenze: a sud con cortile e area di manovra comune (sub. 11); ad ovest con altra u.i. (sub. 21); a nord con altra u.i. (sub. 14); ad est con altra u.i. (sub. 19).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 1 vano di altezza 2,70 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 14.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 16.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo rivestito esternamente con doghe in legno.

La u.i. è dotata di energia elettrica.

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
box	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici

mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore indicato in perizia è comprensivo della quota proporzionale di proprietà del cortile comune e degli altri enti comuni.

Il perito sottopone poi alla valutazione del Giudice dell'esecuzione la opponibilità in questa procedura del diritto di abitazione in relazione al fatto che la prima trascrizione errata in quanto trascriveva erroneamente il passaggio di proprietà della sentenza di divorzio (23/04/2018), pur indicando nella descrizione della specie atto giudiziario "codice 600 sentenza di divorzio con assegnazione della casa familiare" era di data antecedente al pignoramento (17/11/2020), mentre la rettifica del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (21/02/2023) della specie atto giudiziario "codice 8637 provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" è successiva alla data del pignoramento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

ULTERIORE VALUTAZIONE PROPOSTA DAL PERITO IN RELAZIONE AL DIRITTO DI ABITAZIONE:

CONSIDERATO L'ESISTENZA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DI CUI ALLA SENTENZA DI SEPARAZIONE N. 600 DEL 28/03/2018 SI RITIENE UTILE FORNIRE PER LA VALUTAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ANCHE L'IMPORTO ABBATTUTO DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE CHE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE. IN MERITO ALL'IMPORTO SU CUI CALCOLARE IL DIRITTO DI ABITAZIONE IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE APPLICARLO ALLA QUOTA DI META' DEL VALORE STIMATO ESSENDO PER L'ALTRA META' GIA' INSITO NEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO A CUI E' STATA ASSEGNATA LA CASA CONIUGALE. SI FA PRESENTE CHE DALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI SI EVINCE CHE IL FIGLIO MINORE ALLA DATA DELLA SENTENZA E' ORA MAGGIORENNE DAL 18/07/2023. SI FA PRESENTE INOLTRE CHE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 23/08/2022 L'ABITAZIONE RISULTAVA LIBERA E PRIVA DI BENI AL PROPRIO INTERNO COME ANCHE DESUMIBILE DALLA PRIMA RELAZIONE DI CUSTODIA GIUDIZIARIA REDATTA DALLA GIVG IN DATA 03/10/2022.

BOX DI CUI AL PUNTO B:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DELLA UNITA' IMMOBILIARE: € 13.000,00

VALORE DI MERCATO CALCOLATO IN QUOTA DI META' DELLA UNITA' IMMOBILIARE: EURO 13.000,00 / 2 = € 6.500,00

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE (EQUIPARATO PER CALCOLO ALL'USUFRUTTO, VEDASI ORDINANZA CASSAZIONE CIVILE N. 14406 DEL 05/06/2018): € 4.550,00

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DELLA UNITA' IMMOBILIARE:
6.500,00 + (6.500,00 - 4.550,00) = € 8.450,00

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA': € 0,00

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5% PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE DI REALIZZO): 8.450,00 x 5% = € 422,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:
8.450,00 - 422,00 = € 8.028,00

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	106,60	0,00	159.900,00	159.900,00
B	box singolo	16,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				172.900,00 €	172.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme, inoltre per la loro vendita separata occorrerebbe intervenire nel frazionamento dell'impianto elettrico e nella dotazione per una delle due u.i. di nuovo contatore e nuova linea di adduzione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.945,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.955,00**

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: **€. 150.955,00**

ULTERIORE VALUTAZIONE PROPOSTA DAL PERITO IN RELAZIONE AL DIRITTO DI ABITAZIONE:

CONSIDERATO L'ESISTENZA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DI CUI ALLA SENTENZA DI SEPARAZIONE N. 600 DEL 28/03/2018 SI RITIENE UTILE FORNIRE PER LA VALUTAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ANCHE L'IMPORTO ABBATTUTO DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE. IN MERITO ALL'IMPORTO SU CUI CALCOLARE IL DIRITTO DI ABITAZIONE IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE APPLICARLO ALLA QUOTA DI META' DEL VALORE STIMATO ESSENDO PER L'ALTRA META' GIA' INSITO NEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO A CUI E' STATA ASSEGNATA LA CASA CONIUGALE. SI FA PRESENTE CHE DALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI SI EVINCE CHE IL FIGLIO MINORE ALLA DATA DELLA SENTENZA E' ORA MAGGIORENNE DAL 18/07/2023. SI FA PRESENTE INOLTRE CHE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 23/08/2022 L'ABITAZIONE RISULTAVA LIBERA E PRIVA DI BENI AL PROPRIO INTERNO COME ANCHE DESUMIBILE DALLA PRIMA RELAZIONE DI CUSTODIA GIUDIZIARIA REDATTA DALLA GIVG IN DATA 03/10/2022.

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A + BOX DI CUI AL PUNTO B:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DELLA UNITA' IMMOBILIARE: € 172.900,00

VALORE DI MERCATO CALCOLATO IN QUOTA DI META' DELLA UNITA' IMMOBILIARE: EURO 172.900,00 / 2 = € 86.450,00

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE (EQUIPARATO PER CALCOLO ALL'USUFRUTTO, VEDASI ORDINANZA CASSAZIONE CIVILE N. 14406 DEL 05/06/2018): € 60.515,00

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DELLA UNITA' IMMOBILIARE: 86.450,00 + (86.450,00 - 60.515,00) = € 112.385,00

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA': € 14.000,00

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5% PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE DI REALIZZO): (112.385,00 - 14.000,00) x 5% = € 4.919,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: 112.385,00 - 14.000,00 - 4.919,00 = € 93.466,00