



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Chiara Zara

CF: ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARSAGO SEPRIO via Porraneo 28, della superficie commerciale di **44,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Si accede tramite ballatoio comune.

La cantina si trova al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di appartamento 2.90 m - cantina 2.47 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3344 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via Porraneo 28, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetto su parte comune, altra u.i, prospetto su via Dante, altra u.i..

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.018,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.018,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.018,75
Data della valutazione:	18/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del primo sopralluogo, in data 04.05.2023 l'immobile risultava chiuso e non abitato. E' stato possibile entrare successivamente tramite accesso forzoso in data 07.06.2023.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/03/2023 a Milano 2 ai nn. 39250-27048, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di TOSI ANDREA ai nn. 19127-10121 di repertorio, registrato il 18/12/2007 a Gallarate ai nn. 8026 serie 1T, trascritto il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 190460-100511

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 17/12/1970 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 17/12/1970 a firma di Sergio Fantasia ai nn. 49160 di repertorio, registrato il 04/12/1971 a Gallarate ai nn. 74 vol 259, trascritto il 05/01/1971 a Milano 2 ai nn. 611/516

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione per Merletti Wanda (dal 17/12/1983 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 17/12/1983 a firma di Egidio Luoni ai nn. 84372/5304 di repertorio, registrato il 02/01/1984 a Gallarate ai nn. 6 serie 1, trascritto il 06/01/1984 a Milano 2 ai nn. 1827/1510

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 1134** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di locali rustici in locali d'abitazione, presentata il 18/03/1971, rilasciata il 29/05/1971,



agibilità del 21/04/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: differenze oltre la tolleranza del 2%, ovvero larghezza della camera (329 cm anziché 320), larghezza del bagno (224 cm anziché 210 circa). Cantina: altezza oltre la tolleranza del 2%, ovvero 247 cm anziché 230 cm. Nella pratica edilizia non ci sono quote di riferimento della cantina. E' stata realizzata una tramezza in compensato/legno nel locale cucina da rimuovere.

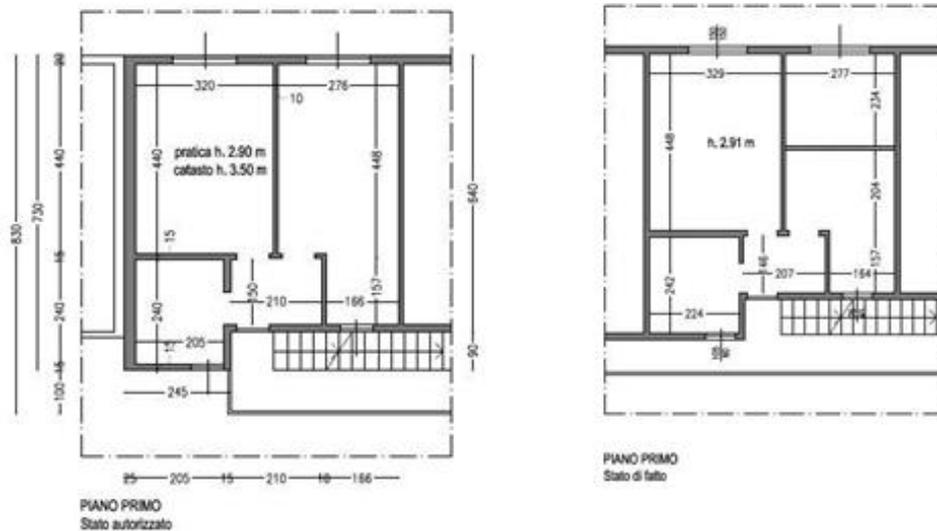
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per la presentazione della Cila in sanatoria: €1.500,00
- Oblazione Cila in sanatoria: €1.000,00

Anche il ballatoio comune d'ingresso non è conforme in quanto prosegue verso nord per accedere ad un'altra abitazione



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza dell'appartamento è pari a 2.90 m. Nella scheda catastale risulta erroneamente pari a 3.50 m. L'altezza della cantina è pari a 2.47 m, nella scheda catastale risulta pari a 2.30 m, ma potrà essere corretta solo a seguito di Cila in sanatoria.

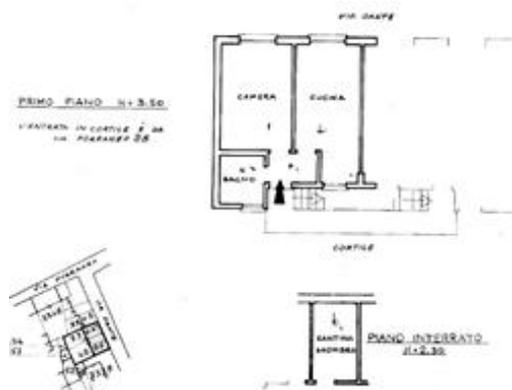
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Presentazione di nuova scheda catastale: €350,00
- Diritti fissi: €50,00

La nuova scheda catastale potrà essere presentata a seguito di presentazione di Cila in sanatoria



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA PORRANEO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO via Porraneo 28, della superficie commerciale di **44,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Si accede tramite ballatoio comune.

La cantina si trova al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di appartamento 2.90 m - cantina 2.47 m .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3344 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via Porraneo 28, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetto su parte comune, altra u.i, prospetto su via Dante, altra u.i..

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia.



SERVIZI

- scuola media inferiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Si accede tramite ballatoio comune. Le finiture risalgono all'epoca di edificazione, ma lo stato manutentivo non è sufficiente.

La cantina si trova al piano interrato.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

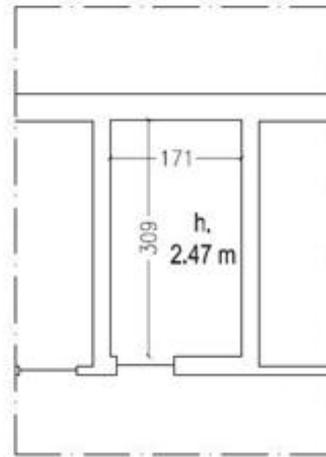
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	43,00	x	100 %	=	43,00
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	50,00				44,75





PIANO PRIMO
Stato di fatto



SEMINTERRATO
Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: bilocale al piano primo

Indirizzo: via porraneò n. 28

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo sulla base di appartamenti siti nella zona con caratteristiche simili. E' stato considerato anche l'OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché la Rilevazione dei Prezzi della Camera di Commercio di Varese. E' stato rilevato il prezzo di un'appartamento da ristrutturare sito nella stessa palazzina. Tale appartamento è in vendita a € 33.000,00 per una superficie pari a 40 mq. Quindi il prezzo al metroquadrato risulta pari a €33.000,00:40 mq= €825,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,75	x	825,00	=	36.918,75
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.918,75**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.918,75**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo basato sul prezzo medio al metroquadrato di immobili simili situati in zone simili.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate, ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	44,75	0,00	36.918,75	36.918,75
				36.918,75 €	36.918,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.018,75**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: € 34.018,75Ulteriore 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: € 34.018,75

data 18/07/2023

il tecnico incaricato
Chiara Zara

