



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

201/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Olympia SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



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
201/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UBOLDO via Prati 5, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da vano scala comune con ingresso dalla via Prati al civico 5.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1797 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PRATI n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/01/1987 in atti dal 18/03/1999 CLASS. P.F.1999 (n. 16/1987)

Coerenze: a nord prospettante su cortile altra proprietà (mapp. 8458); ad est prospettante su cortile altra proprietà (mapp. 4915); a sud confinante con corridoio comune ed u.i. altra proprietà; ad ovest con u.i. altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.560,00
Data della valutazione:	18/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data 06 novembre 2023 vedasi Verbale di sopralluogo con CTU.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Dall'atto di compravendita del 30/07/2007, si evidenziano le seguenti formalità oltre il ventennio :

- ipoteca iscritta in data 2 dicembre 1985 ai nn. 63197/11068, non rinnovata pertanto decaduta d'ufficio;
- ipoteca iscritta in data 28 dicembre 1993 ai nn. 95875/19601, annotata di totale cancellazione in data 17 marzo 2003 ai nn. 43223/8139;
- ipoteca iscritta in data 25 giugno 2002 ai nn. 78967/1802 per mutuo concesso in forza di atto del Notaio Paola Cianci di Saronno in data 14 giugno 2002 repertorio n. 865, che alla data del 30/07/2007 viene contestualmente estinto, ed in corso di cancellazione a cura della banca.

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 30/07/2007 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 12209/6179 di repertorio, iscritta il 31/07/2007 a Milano 2 ai nn. 124553/34194, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 168.960,00 €.

Importo capitale: 112.640,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 20 mapp. 1797 sub. 11.

A seguito di variazione del 09/12/2010 pratica n. VA0369646 in atti dal 09/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31136.1/2010), l'identificativo catastale attuale è foglio 9 mapp. 1797 sub. 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2986 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a Milano 2 ai nn. 86180/60380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 9 mapp. 1797 sub. 11

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 12208/6178 di repertorio, registrato il 30/07/2007 a Monza 2 ai nn. 9999 serie 1T, trascritto il 31/07/2007 a Milano 2 ai nn. 124552/65570.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati foglio 20 mapp. 1797 sub. 11.

A seguito di variazione del 09/12/2010 pratica n. VA0369646 in atti dal 09/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31136.1/2010), l'identificativo catastale attuale è foglio 9 mapp. 1797 sub. 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2002 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 14/06/2002 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 864/682 di repertorio, registrato il 27/06/2002 a Saronno ai nn. 538, trascritto il 25/06/2002 a Milano 2 ai nn. 78966/46025

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **137/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazioni locali ad uso abitazioni, presentata il 09/09/1983 con il n. 5360 di protocollo, rilasciata il 09/03/1984 con il n. 5360 di protocollo

Concessione edilizia N. **104/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazioni locali ad uso abitazioni, presentata il 13/07/1983 con il n. 4317 di protocollo.

Concessione edilizia non rilasciata per le seguenti motivazioni: si nega dovranno essere indicati sui progetti le destinazioni d'uso attuali e quelle future

Concessione edilizia N. **97/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione di n. 3 unità immobiliari - sistemazione, presentata il 28/07/1986 con il n. 6470 di protocollo, rilasciata il 09/10/1986 con il n. 158/86 di protocollo, agibilità del 08/03/1988 con il n. 97/86C di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **20/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazioni varie, presentata il 30/04/1986 con il n. 3492 di protocollo, rilasciata il 13/02/2002 con il n. 20/02 di protocollo.

Condono edilizio pratica n. 145

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 23 del 05/04/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto urbano Consolidato - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. da 15 a 22 NTA PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PER QUANTO ATTIENE LA CONFORMITÀ URBANISTICA:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna della u.i. pari a cm 266 / 267,5 rispettivamente nei locali camera e cucina 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). Si segnala inoltre che la camera è usufruibile solo per 1 persona in quanto ha un volume netto pari a mc 35,46 < mc 38 minimo inderogabile come da Tit. III Regolamento Locale di Igiene art. 3.4.5 se per due persone. (normativa di riferimento: Titolo III Regolamento Locale di Igiene)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00
- opere di adeguamento altezza a cm 270 di zone camera e cucina appartamento intervenendo per rimessa in pristino o su pavimento o su soffitto: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Si segnala una difformità inerente le parti comuni esterne di accesso al corridoio comune attraverso il quale occorre transitare per accedere alla unità immobiliare oggetto di perizia, in quanto si riscontra la chiusura del ballatoio esterno, opera non desumibile dalle documentazioni grafiche allegate alle pratiche edilizie n. 137/83, n. 97/86, n. 20/02

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 sulla scheda planimetrica catastale è riportata un'altezza di cm 270 in luogo si rileva un'altezza di cm 266 (camera) e cm 267,5 (cucina). Si ritiene comunque 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:

Non è stato possibile reperire documentazione inerente quanto previsto dal D.M. 37/2008 in ordine alle dichiarazioni di conformità degli impianti

BENI IN UBOLDO VIA PRATI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UBOLDO via Prati 5, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da vano scala comune con ingresso dalla via Prati al civico 5.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1797 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PRATI n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/01/1987 in atti dal 18/03/1999 CLASS. P.F.1999 (n. 16/1987)

Coerenze: a nord prospettante su cortile altra proprietà (mapp. 8458); ad est prospettante su cortile altra proprietà (mapp. 4915); a sud confinante con corridoio comune ed u.i. altra proprietà; ad ovest con u.i. altra proprietà

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 è posto al piano primo.

La superficie utile dei vani principali è pari a mq 27. La superficie utile dei vani accessori è pari a mq 13.

La superficie utile totale è pari a mq 40.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisori, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 52.

Finiture:

I serramenti sono in legno e doppio vetro, i cassonetti sono in legno, e le tapparelle sono in pvc.

La porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno.

Le porte interne a battente sono in legno tamburato, mentre quelle a soffietto sono in pvc.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

La u.i. è dotata di impianti elettrico, gas, riscaldamento ed acs con caldaia termoautonoma posizionata in cucina.

L'unità immobiliare residenziale risulta sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica.

Lo stato generale della unità immobiliare è in buone condizioni per conservazione e manutenzione, salvo il locale bagno che presenta scrostamenti degli intonaci e sollevamento delle pitture.

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	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

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 delle parti comuni e/o ad esse assimilabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.400,00 = **72.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **72.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **72.800,00**

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	52,00	0,00	72.800,00	72.800,00
				72.800,00 €	72.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **64.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. **3.240,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **61.560,00**

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: €. **61.560,00**

data 18/12/2023

il tecnico incaricato
Mauro Noci