



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**115/2022**

DEBITORE:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DAVIDE TORTORELLI**

CF:TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ZAPPELLINI 7

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)

PEC: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAMARATE via del Fabbro 12, della superficie commerciale di 166,32 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricati ad uso residenziale. L'unità con tipologia casa di corte è inserita all'interno di un cortile comune. L'unità disposta sulla parte centrale della corte, è posta su due livelli fuori terra oltre a un'area urbana ad uso esclusivo posta in adiacenza al fabbricato. All'abitazione si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via del Fabbro. Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità è una stecca in linea continua con altre unità, ed è inserita in una seconda corte interna. Esternamente l'unità è circondata da area comune sterrata.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata nel Comune di Samarate non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Busto Arsizio e Gallarate.

L'unità oggetto di perizia consiste di un piano terra, composto da ampio locale soggiorno con annessa ampia cucina a vista, locale ripostiglio attualmente utilizzato come sala da pranzo e bagno contenente caldaia nel sotto scala (disimpegno). Da una scala in legno a vista si accede alla zona notte ove risultano presenti due camere da letto, un bagno ed una lavanderia. Esternamente presenti due aree di pertinenza, la prima a est dove sostare un'auto e la seconda posta ad ovest indicata come corte pertinenziale nell'atto di compravendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280 cm..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4622 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via del Fabbro, 12, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Compravendita Coerenze: in un unico corpo: corte comune al mappale 4623, proprietà di terzi, mappali 2363 e 2371.

Fabbricato insistente sull'area di detto Comune, sezione Samarate, al foglio di mappa 23, foglio logico 1 con mappale 4622 di are 2,25, ente urbano senza redditi (derivante dalla fusione dei terreni ai mappali 4619 di are 0,70, 4620 di are 0,45, 4621 di are 0,50 ed il mappale 4622 di are 0,60). In data 21.07.2009 con pratica n.VA0234837 in atti dal 21.07.2009 bonifica identificativo catastale n.35030.1/2009 il foglio di mappa veniva sostituito con il n.18

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,32 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.108,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.108,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.108,00
Data della valutazione:	10/02/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietaria e figlia minorenni. Al primo accesso il perito accompagnato da Ufficiale Giudiziario dell'Istituto Vendite non è stato in grado di effettuare l'ingresso all'unità immobiliare in quanto la proprietaria era impossibilitata e ha chiesto rinvio. Il secondo sopralluogo, il CTU anche alla disponibilità di chi occupa l'immobile ha potuto accedere ai locali portando a termine le operazioni peritali richieste senza alcun ostacolo. All'interno dell'immobile risultano presenti gli arredi di proprietà dell'esecutata.

Fallimento n°39/2021 - [redacted] quota di proprietà immobiliare 1/2; con provvedimento del 03/02/2022, il fallimento, chiarisce la possibilità di subastare la propria quota immobiliare come libera, senza decurtazione del prezzo di vendita.

La quota di 1/2 di proprietà è nella piena titolarità del sig. [redacted], dichiarato fallito in qualità di titolare della ditta individuale [redacted] dal Tribunale di Busto Arsizio con sentenza n.40/2021 in data 20.05.2021 - N.R.G. 39/2021 Fall., Giudice Delegato Dott. Nicolò Grimaudo, Curatore Dott. Christian Mira.

Il fallimento, in forza di quanto espressamente disposto dal Giudice Delegato con provvedimento in data 03.02.2022, considera l'assegnazione della casa coniugale in favore della sig.ra [redacted] prevista dal verbale di separazione in data 23.07.2019 non opponibile alla procedura fallimentare (oltre che in ogni caso alla procedura esecutiva individuale pendente) in quanto non trascritta. Agendo il fallimento a tutela dei creditori ipotecari iscritti anteriormente insinuati al passivo fallimentare (cfr. Corte di Cassazione, sentenza n.7776 del 20.04.2016), e dunque procede alla vendita della propria quota immobiliare di pertinenza come libera e dunque senza alcuna decurtazione del prezzo di vendita.

*Si precisa che in data 26.04.2022 è stato depositato ricorso per intervento ex art.499 C.P.C. nella procedura esecutiva n.115/22 RGE, debitore [redacted] a favore della sig.ra [redacted], per complessivi euro 5.852,91 oltre interessi legali e spese e compensi professionali.*

*Si precisa che in data 20.06.2022 è stato depositato ricorso per intervento ex art.499 C.P.C. nella procedura esecutiva n.115/22 RGE, debitore [redacted] a favore dell'Agenzia delle Entrate.*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La quota di 1/2 di proprietà è nella piena titolarità del sig. [redacted] dichiarato fallito in qualità di titolare della ditta individuale [redacted], dal Tribunale di Busto Arsizio con sentenza n.40/2021 in data 20.05.2021 - N.R.G. 39/2021 Fall., Giudice Delegato Dott. Nicolò Grimaudo, Curatore Dott. Christian Mira.

Nel verbale di separazione consensuale veniva stabilito che "... la casa coniugale, sita in Samarate via del Fabbro n.12 viene assegnata allamoglie con tutti gli arredi e corredi ivi presenti...".L'atto non è mai stato trascritto nei registri immobiliari.

In data 03/02/2022, il fallimento ritiene di considerare l'assegnazione della casa coniugale in valore della sig.ra [REDACTED] prevista con verbale di separazione, non opponibile dalla procedura in quanto non trascritta. Nel caso specifico, quindi, secondo quanto stabilito dalla Sentenza n.7776 del 20.04.2016 della Corte di Cassazione, il creditore ipotecario può far vendere coattivamente l'immobile come libero, in quanto il diritto del coniuge assegnatario sorto successivamente alle iscrizioni di ipoteche non può pregiudicare i diritti dei titolari della garanzia reale.

Nella certificazione notarile allegata al pignoramento immobiliare nell'elenco formalità pregiudizievoli al punto "b" viene riportata un'ipoteca giudiziale sull'immobile a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. contro [REDACTED], nell'ispezione effettuata in data 28.11.2022 non risulta presente.

#### 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 **giudiziale**, stipulata il 15/12/2015 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale ai nn. 3426 di repertorio, registrata il 20/01/2016 a Milano 2 ai nn. 4020/668, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 17.827,16.

Importo capitale: Euro 13.586,16.

La formalità è riferita solamente a 50% quota immobile del sig. [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 27/05/2009 a Milano 2 ai nn. 64126/12967, a favore di IntesaSanPaolo S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 270.000,00.

Durata ipoteca: Euro 135.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2015 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 11356 di repertorio, registrata il 23/01/2017 a Milano 2 ai nn. 7333/1177, a favore di Claris Leasing S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 13.000,00.

Importo capitale: Euro 10.726,59.

La formalità è riferita solamente a 50% quota immobile del sig. [REDACTED]

ipoteca, stipulata il 25/01/2019 a firma di Pubblico Ufficiale - Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 3182/11719 di repertorio, registrata il 29/01/2019 a Milano 2 ai nn. 10695/1603, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in P.zza Repubblica Ang. via Ravasi n.1 - Varese; C.F. 13756881002, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 60.454,90.

Importo capitale: Euro 30.227,45.

La formalità è riferita solamente a 50% quota immobile del sig. [REDACTED]

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

sentenza di fallimento, stipulata il 20/05/2021 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7049/2021 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a Milano 2 ai nn. 54529/36786, a favore di Massa

dei Creditori del Fallimento [redacted] contro [redacted]  
[redacted] derivante da Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento.

La formalità è riferita solamente a 50% quota immobile del sig. [redacted]

pignoramento, stipulata il 17/03/2022 a firma di Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 141 di repertorio, trascritta il 28/04/2022 a Milano 2 ai nn. 58737/39709, a favore di [redacted]  
[redacted], contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a 50% quota immobile della sig.ra [redacted]

pignoramento, registrata il 25/07/2022 a ufficiale giudiziario del Tribunale ai nn. 4481, trascritta il 15/09/2022 a Milano 2 ai nn. 128726/86907, a favore di Ceramiche Spettra s.r.l., contro [redacted]  
[redacted] derivante da Atto esecutivo cautelare - derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a 50% quota immobile della sig. [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: € 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

Ulteriori avvertenze:

Non esiste amministratore di condominio e le spese inerenti le parti comuni vengono ripartite direttamente tra i proprietari.

All'unità immobiliare, segue e compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti, enti e spazi comuni al fabbricato urbano in cui la stessa è posta, tali per legge e destinazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/05/2009), con atto stipulato il 26/05/2009 a firma di notaio Dr.Mario Lainati ai nn. 102831/41736 di repertorio, trascritto il 27/05/2009 a Milano2 ai nn. 64125/38642

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/05/2009), con atto stipulato il 26/05/2009 a firma di notaio Dr.Mario Lainati ai nn. 102831/41736 di repertorio, trascritto il 27/05/2009 a Milano2 ai nn. 64125/38642

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1998 fino al 26/05/2009), con atto stipulato il 30/10/1998 a firma di Notaio Dr.ssa Crespi Maria Gabriella ai nn. 4872/1385 di repertorio, trascritto il 04/11/1998 a Milano2 ai nn. 87546/62869

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di compravendita immobiliare a cura del notaio dr. Mario Lainati del 26.05.2009 n.ri 102831/41736 veniva riportato il foglio di mappa catastale n.23, in data 21.07.2009 con pratica n.VA0234837 in atti dal 21.07.2009 bonifica identificativo catastale n.35030.1/2009 il foglio di mappa veniva sostituito con il n.18 correttamente identificato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E.105/1998**, intestata a [REDACTED] per lavori di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere di completamento alle C.E. n.62/90, presentata il 04/05/1998 con il n. 10528 di protocollo, rilasciata il 21/10/1998 con il n. 8200 di protocollo

Concessione Edilizia N. **P.E.62/1990**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione edificio composto da n.4 unità residenziali ed un laboratorio, presentata il 14/03/1990 con il n. 6260 di protocollo, rilasciata il 24/12/1991 con il n. 3089 di protocollo

11 Concessione Edilizia N. **P.E. n.228/1999**, intestata a [REDACTED], per lavori di variante all C.E. n.105/1998, presentata il 27/12/1999 con il n. 33602 di protocollo, rilasciata il 12/10/2001, agibilità del 28/08/2002

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli oneri evidenziati risultano al netto di diritti di presentazione presso gli enti preposti, bolli, IVA e cassa.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso del locale ripostiglio a locale principale con presenza continuativa di persone (sala da pranzo) e la tettoia realizzata su area esclusiva pertinenziale posta sul retro del fabbricato (ovest) necessita verificare direttamente con il tecnico la normativa urbanistica vigente sulla regolarizzazione ed eventuali oneri di trasformazione. Il tutto dovrà essere concertato attentamente con l'ufficio tecnico comunale.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### **CRITICITÀ BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione per sanatoria: €.1.000,00
- costo tecnico: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a opere interne

##### **CRITICITÀ BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo di demolizione e smaltimento struttura: €.4.500,00

- costo tecnico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Copertura su corte interna

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento scheda catastale (normativa di riferimento: DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onere tecnico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

In data 21.07.2009 con pratica n.VA0234837 in atti dal 21.07.2009 bonifica identificativo catastale n.35030.1/2009 il foglio di mappa veniva sostituito con il n.18

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN SAMARATE VIA DEL FABBRO 12

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAMARATE via del Fabbro 12, della superficie commerciale di **166,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato ad uso residenziale. L'unità con tipologia casa di corte è inserita all'interno di un cortile comune. L'unità disposta sulla parte centrale della corte, è posta su due livelli fuori terra oltre a un'area urbana ad uso esclusivo posta in adiacenza al fabbricato. All'abitazione si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via del Fabbro. Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità è una stecca in linea continua con altre unità, ed è inserita in una seconda corte interna. Esternamente l'unità è circondata da area comune sterrata.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata nel Comune di Samarate non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Busto Arsizio e Gallarate.

L'unità oggetto di perizia consiste di un piano terra, composto da ampio locale soggiorno con annessa ampia cucina a vista, locale ripostiglio attualmente utilizzato come sala da pranzo e bagno contenente caldaia nel sotto scala (disimpegno). Da una scala in legno a vista si accede alla zona notte ove risultano presenti due camere da letto, un bagno ed una lavanderia. Esternamente presenti due aree di pertinenza, la prima a est dove sostare un'auto e la seconda posta ad ovest indicata come corte pertinenziale nell'atto di compravendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280

cm..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4622 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via del Fabbro, 12, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Compravendita Coerenze: in un unico corpo: corte comune al mappale 4623, proprietà di terzi, mappali 2363 e 2371.

Fabbricato insistente sull'area di detto Comune, sezione Samarate, al foglio di mappa 23, foglio logico 1 con mappale 4622 di are 2,25, ente urbano senza redditi (derivante dalla fusione dei terreni ai mappali 4619 di are 0,70, 4620 di are 0,45, 4621 di are 0,50 ed il mappale 4622 di are 0,60). In data 21.07.2009 con pratica n.VA0234837 in atti dal 21.07.2009 bonifica identificativo catastale n.35030.1/2009 il foglio di mappa veniva sostituito con il n.18

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	-------------	---------------------

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un corpo di fabbrica semplice posto su due livelli oltre area urbana pertinenziale.

L'unità a destinazione residenziale è stata edificata ante 1967. Successivamente sono state presentate altre pratiche a fine anni novanta. Attualmente risultano essere state fatte all'interno delle contropareti in cartongesso e la cucina precedentemente divisa dal locale soggiorno è stata abbattuta la parete al fine di creare un ambiente unico. L'ampio locale posto a nord confine altra unità immobiliare è attualmente adibita ad uso abitativo principale quale sala da pranzo. Dovranno essere



presentate pratiche edilizie al fine di rendere conforme quanto accertato durante il sopralluogo.

La zona risulta inserita in un contesto residenziale di sistema a corti non lontano dal centro cittadino e da punti di interesse culturale.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in muratura portante rivestite con intonaco civile tinteggiato colore rosso mattone. Copertura a falde con finitura in cotto. Serramenti in legno con gelosie. Pavimentazioni in legno per tutta la casa, salvo zona soggiorno e bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Davanti all'abitazione è stato realizzato un marciapiede.

L'abitazione risulta essere così suddivisa: attraverso accesso diretto da interno cortile comune si entra in un ampio open-space costituito da soggiorno con camino e cucina a vista. Nel retro parete cucina è allestita una sala da pranzo (ripostiglio). Nel sottoscala è stato realizzato un bagno (ripostiglio). Dalla scala a vista in legno si accede al piano superiore dove da un lungo corridoio si accede alle camere, bagno e lavanderia. Annesso al piano un piccolo balcone con tenda da sole.

Le finiture interne dei locali risultano di buona qualità e risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le porte interne risultano in legno, il portoncino di ingresso di tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è caldaia con produzione di acs, alimentazione a gas-metano e terminali in alluminio. L'impianto elettrico risulta conforme. Gli impianti risultano essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità.

L'area esterna cortile comune risulta sterrata e con scarsa manutenzione, mentre l'accesso da via del Fabbro civico 12 risulta ampio e agevole. E' dislocato un'area di pertinenza utilizzata come ricovero auto ad est, la seconda posta sul retro del fabbricato ad ovest ove è stata realizzata una tettoia di cui non ho avuto nessun riscontro di autorizzazioni edilizie. Al momento il perito ne indica la demolizione in quanto risulta impossibilitato nell'accertare la regolarizzazione con relativo costo di oblazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	154,28	x	100 %	=	154,28
Area esclusiva (posto auto)	11,50	x	50 %	=	5,75
balcone	13,00	x	33 %	=	4,29
Area esclusiva (area verde)	20,00	x	10 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>198,78</b>				<b>166,32</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,32 x 650,00 = **108.108,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.108,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.108,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Samarate, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, ed inoltre: Tabelle OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,32	0,00	108.108,00	108.108,00
				<b>108.108,00 €</b>	<b>108.108,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per conformazione del lotto e disponibilità di posti auto richiesti dalla normativa vigente la proprietà risulta difficilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.108,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.108,00
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.108,00

data 10/02/2023

il tecnico incaricato  
DAVIDE TORTORELLI