



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

397/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ENRICA CALLONI

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 397/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE Via Fratelli Bronzetti 35, della superficie commerciale di **238,63** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED] e [REDACTED]
- 1/2 di usufrutto [REDACTED] a favore [REDACTED]

Fabbricato di due piani composto da due appartamenti: piano terra unità immobiliare con soggiorno, cucina, bagno e camera da letto; piano primo appartamento composto da soggiorno, cucina, bagno e due camere, con annessi due vani ad uso autorimessa in corpo staccato al piano terra e area pertinenziale di 415 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3.00 m piano terra e 3,10 m piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1171 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bronzetti, piano: T-1, intestato a [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] 1/2 ciascuno proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2001 protocollo n. 187642 Voltura in atti dal 11/06/2002 Repertorio n.: 183933 Rogante: BRIGHINA Sede: GALLARATE Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 1597 del 29/05/2001 VENDITA (n. 231503.1/2001) Coerenze: confini in corpo con annessa area al catasto terreni: mappali 756, mappale 3888, mappale 7876 e mappali 758 e 1032
nella visura catastale è stato indicato per errore materiale, in capo ai soli signori [REDACTED] [REDACTED] il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, anziché il diritto corretto della nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, come si evince anche dagli atti di compravendita. Si precisa inoltre che l'area annessa al detto fabbricato, e che ne costituisce anche sedime, risulta censita nel vigente Catasto Terreni al foglio 1 con la seguente particella 1171 enter urbano Ha. 0.04.00
- foglio 6 particella 3592 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bronzetti 35, piano: T, intestato a [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] 1/2 ciascuno nuda proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2001 protocollo n. 358306 Trascrizione in atti dal 01/10/2001 Repertorio n.: 184921 Rogante: BRIGHINA GIUSEPPE Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 62645.1/2001) Coerenze: al catasto terreni: mappale 1171, mappale 3888, mappale 7753, mappale 1171
- foglio 6 particella 3592 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bronzetti 35, piano: T,

intestato a [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] 1/2 ciascuno proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2001 protocollo n. 187642 Voltura in atti dal 11/06/2002 Repertorio n.: 183933 Rogante: BRIGHINA Sede: GALLARATE Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 1597 del 29/05/2001 VENDITA (n. 231503.1/2001) Coerenze: confini in corpo catasto terreni: mappale 756, mappale 3888, mappale 7876 e mappali 758 e 1032

nella visura catastale è stato indicato per errore materiale, in capo ai soli signori [REDACTED] [REDACTED] il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, anzichè il diritto corretto della nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, come si evince anche dagli atti di compravendita.

- foglio 1 particella 7753 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 15, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] [REDACTED] 1/2 ciascuno nuda proprietà, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/2011 protocollo n. VA0247886 Voltura in atti dal 07/04/2011 Repertorio n.: 64810 Rogante: ROSSI Sede: PARABIAGO Registrazione: Sede: ISTANZA CC 9542141 COMPRAVENDITA (n. 5779.1/2011) Coerenze: mappale 7876, mappali 7454 e 758

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	238,63 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:	€. 188.877,42
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.877,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.877,42
Data della valutazione:	03/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile, al piano terra, risulta occupato da [REDACTED] debitrice, dal figlio minore e dal compagno della stessa. Il piano primo risulta occupato dai genitori dell'esecutata; [REDACTED]

Il primo accesso non è stato possibile eseguirlo, poichè la debitrice comunicava alla IVG che il figlio risultava positivo al Covid.

L'accesso è stato consentito in data 04/03/2022.

L'esecutata si è dimostrata collaborativa.

COME DA COMUNICAZIONE DEL GIUDICE DOTT. MARCO LULADI RICEVUTA IN DATA 28/12/2022 LA SOTTOSCRITTA PROCEDE AD INTEGRARE E DEPOSITARE L'ELABORATO ESTIMATIVO CORRENTE CONSIDERANDO IL COMPENDIO IMMOBILIARE NELLA SUA UNITARIETA'.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia, che dal certificato notarile, emerge che sulle unità immobiliari censite alle particelle 1171 sub 1 e 3592 sub 1, oggetto del presente procedimento, è stato trascritto a Milano 2 in data 24/05/2021 ai nn 72867/49741, l'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Busto Arsizio, in data 19/04/2021 al numero 1476 di repertorio, avente oggetto "provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare", a favore [REDACTED]

COME DA COMUNICAZIONE DEL GIUDICE DOTT. MARCO LULADI RICEVUTA IN DATA 28/12/2022 LA SOTTOSCRITTA PROCEDE AD INTEGRARE E DEPOSITARE L'ELABORATO ESTIMATIVO CORRENTE CONSIDERANDO IL COMPENDIO IMMOBILIARE NELLA SUA UNITARIETA'.

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, stipulata il 01/10/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3925 di repertorio, trascritta il 18/10/2021 a Milano 2 ai nn. 146044/99088, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili

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:	€. 2.000,00
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:

Come già riportato nel certificato notarile, che nelle visure catastali delle unità immobiliari, il diritto di proprietà risulta corretto per le particelle 3592 sub 1 7753; mentre per le **particelle 3592 sub 3 e 1171 sub 1**, è stato indicato per errore materiale, in capo ai soli signori [REDACTED] il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, anzichè il diritto corretto della nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, come si evince anche dagli atti di compravendita.

Inoltre, si sottolinea che **l'accesso e lo scarico agli immobili oggetto della presente relazione di**

stima, si esercitano dalla Via Fratelli Bronzetti attraverso strada privata, posta a cavaliere delle originarie particelle 7074-6842-5432-5431 e 758, gravata da idonea servitù.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto;
[REDACTED] 1/2 ciascuno di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/05/2001 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 183933 di repertorio, trascritto il 16/05/2001 a Milano 2 ai nn. 49282/32472.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1171 sub 1 e 3592 sub 3

[REDACTED] in comunione di beni per il diritto di usufrutto;
[REDACTED] ciascuno di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/09/2001 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 184921 di repertorio, trascritto il 14/09/2001 a Milano 2 ai nn. 97735/62645.

Il titolo è riferito solamente a particella 3592 sub 1

[REDACTED] in comunione di beni per il diritto di usufrutto;
[REDACTED] 1/2 ciascuno di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 64810/10451 di repertorio, trascritto il 08/03/2011 a Milano 2 ai nn. 26581/15526.

Il titolo è riferito solamente a particella 7753

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2000 fino al 03/03/2011), con atto stipulato il 18/12/2000 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 182441 di repertorio, trascritto il 22/12/2000 a Milano 2 ai nn. 121687/83157.

Il titolo è riferito solamente a particella 7753

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante la richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate, non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile.

Per caratteristiche tecniche e tipologiche dello stesso si può ipotizzare essere stato edificato nel 1950 circa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Art. 30) IUF: 0,33 mq/mq - Hmax: 3 - 4 piani, 13 m. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 Ambiti residenziali semiestensivi - RSE Questi ambiti sono destinati ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti: a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Tipologia residenziale di massima in serie aperta. Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m. Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m. b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq. c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie

permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni. d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m. e) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR - CTF. f) Norme particolari Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato: a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa; b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo: b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500; b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq; b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq. Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi. Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione. Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario. Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta essere diviso in due appartamenti indipendenti, con creazione di una scala esterna per l'accesso al piano primo, e demolizione parziale della scala interna. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di compatibilità paesaggistica e a seguire pratica di SCIA in sanatoria

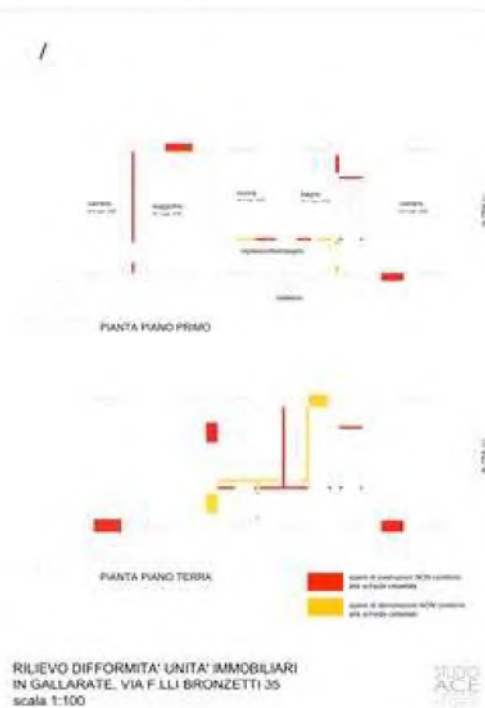
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali e sanzioni amministrative relative a compatibilità paesaggistica e

autorizzazione in sanatoria e agibilità: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta essere diviso in due appartamenti indipendenti, con creazione di una scala esterna per l'accesso al piano primo, e demolizione parziale della scala interna. Inoltre la suddivisione degli spazi interni dei due appartamenti risulta differente dalla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo DOCFA e relative planimetrie catastali, da eseguirsi dopo l'ottenimento della pratica edilizia in sanatoria

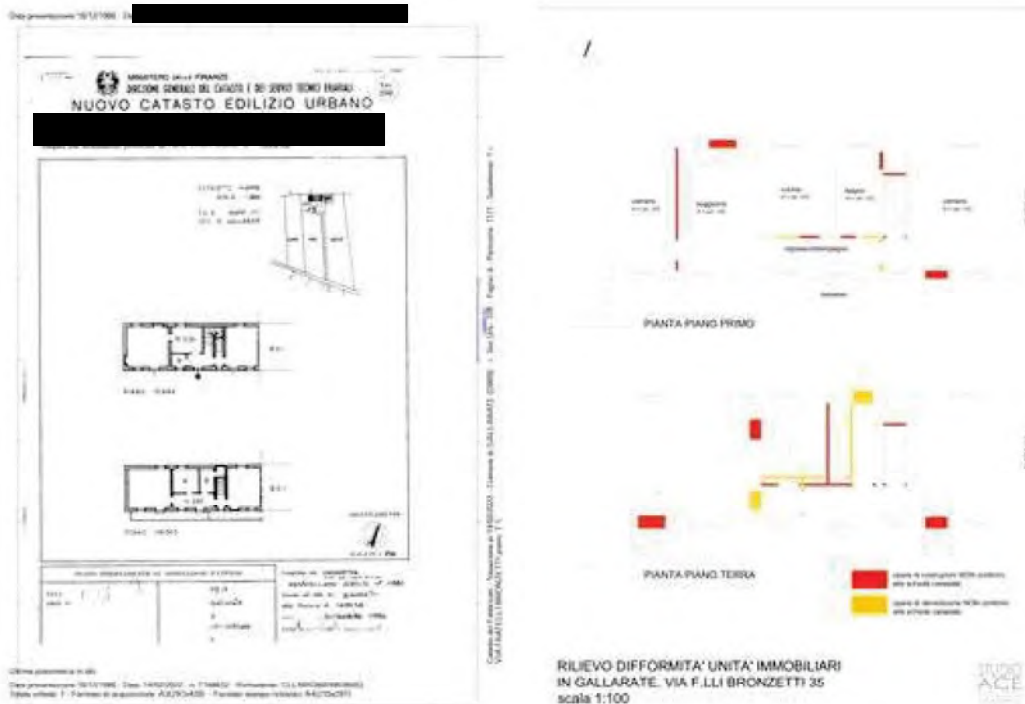
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di nuovo DOCFA e planimetria catastale, compresi i diritti catastali: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a particella 1171 sub 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA FRATELLI BRONZETTI 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Fratelli Bronzetti 35, della superficie commerciale di **238,63** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Fabbricato di due piani composto da due appartamenti: piano terra unità immobiliare con soggiorno, cucina, bagno e camera da letto; piano primo appartamento composto da soggiorno, cucina, bagno e due camere, con annessi due vani ad uso autorimessa in corpo staccato al piano terra e area pertinenziale di 415 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3.00

m piano terra e 3,10 m piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1171 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bronzetti, piano: T-1, intestato a [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] 1/2 ciascuno proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2001 protocollo n. 187642 Voltura in atti dal 11/06/2002 Repertorio n.: 183933 Rogante: BRIGHINA Sede: GALLARATE Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 1597 del 29/05/2001 VENDITA (n. 231503.1/2001) Coerenze: confini in corpo con annessa area al catasto terreni: mappali 756, mappale 3888, mappale 7876 e mappali 758 e 1032
nella visura catastale è stato indicato per errore materiale, in capo ai soli signori [REDACTED] [REDACTED] il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, anziché il diritto corretto della nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, come si evince anche dagli atti di compravendita. Si precisa inoltre che l'area annessa al detto fabbricato, e che ne costituisce anche sedime, risulta censita nel vigente Catasto Terreni al foglio 1 con la seguente particella 1171 enter urbano Ha. 0.04.00
- foglio 6 particella 3592 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bronzetti 35, piano: T, intestato a [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] 1/2 ciascuno nuda proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2001 protocollo n. 358306 Trascrizione in atti dal 01/10/2001 Repertorio n.: 184921 Rogante: BRIGHINA GIUSEPPE Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 62645.1/2001) Coerenze: al catasto terreni: mappale 1171, mappale 3888, mappale 7753, mappale 1171
- foglio 6 particella 3592 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bronzetti 35, piano: T, intestato a [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] 1/2 ciascuno proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2001 protocollo n. 187642 Voltura in atti dal 11/06/2002 Repertorio n.: 183933 Rogante: BRIGHINA Sede: GALLARATE Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 1597 del 29/05/2001 VENDITA (n. 231503.1/2001) Coerenze: confini in corpo catasto terreni: mappale 756, mappale 3888, mappale 7876 e mappali 758 e 1032
nella visura catastale è stato indicato per errore materiale, in capo ai soli signori [REDACTED] [REDACTED] il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, anziché il diritto corretto della nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, come si evince anche dagli atti di compravendita.
- foglio 1 particella 7753 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 15, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] 1/1 in comunione di beni per il diritto di usufrutto; [REDACTED] [REDACTED] 1/2 ciascuno nuda proprietà, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/2011 protocollo n. VA0247886 Voltura in atti dal 07/04/2011 Repertorio n.: 64810 Rogante: ROSSI Sede: PARABIAGO Registrazione: Sede: ISTANZA CC 9542141 COMPRAVENDITA (n. 5779.1/2011) Coerenze: mappale 7876, mappali 7454 e 758

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



edificio principale



edificio box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

cinema

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,2 km

nella media

aeroporto distante 13 km

nella media

ferrovia distante 2 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi una porzione di una "casa di ringhiera" edificata nella prima metà del 900, di due piani fuori terra in cui sono stati ricavati due appartamenti indipendenti (un appartamento per piano). L'accesso all'area cortilizia pertinenziale avviene da una strada privata non asfaltata gravata da idonea servitù.

Un cancello pedonale e carraio, in ferro delimita l'ingresso all'area pertinenziale su cui insistono i due fabbricati in esame, Entrando sull'a sinistra posta a confine è collocato un fabbricato ad un piano

con tetto a due falde in cui sono ricavati i due box. Tale edificio, da un esame a vista, si ritiene sia stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, con sostituzione del tetto.

Frontalmente al cancello d'ingresso alla proprietà è posto il fabbricato ad uso abitativo; esso risulta essere una porzione di casa a ringhiera in aderenza ad un altro fabbricato di diversa proprietà. Al piano terra è stato ricavato un appartamento a cui si accede direttamente dal cortile a mezzo di una porta blindata con una specchiatura vetrata. Da tale porta si entra in un corridoio che distribuisce tutta l'unità immobiliare composta da un cucina di piccole dimensioni ma abitabile, il soggiorno, un bagno ,dotato di lavabo, water, bidet, piatto doccia e di attacchi per la lavatrice ricavati in una nicchia, e una camera da letto di ampie dimensioni. E' presente anche una porta a chiusura della scala interna, semi demolita. La pavimentazione interna è in gress e le pareti/plafoni sono intonacati al civile; i serramenti esterni sono in legno e doppio vetro con persiane a battante, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

E' presente un sistema di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, ma non è funzionante. Il riscaldamento in questa unità avviene a mezzo di una stufa a pellet posta nel soggiorno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto telefonico, nonché impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V. In questo appartamento vi risiede l'esecutata.

Una scala esterna metallica, conduce al ballatoio del piano primo da cui si accede all'appartamento. L'ingresso a tale appartamento è consentito da un portoncino blindato che immette nel corridoio che distribuisce tutta l'unità, composta da un soggiorno in diretta comunicazione con una camera, cucina, bagno dotato di lavabo, water, bidet vasca da bagno e piatto doccia, e camera da letto matrimoniale. Tale appartamento presente finiture tipiche degli anni 80; pavimentazione in ceramica, porte interne in legno con specchiatura in vetro. I serramenti esterni risultano misti; alcuni sono in legno e doppio vetro, altri in legno con vetro singolo. Anche il sistema di oscuramento risulta misto; alcuni serramenti hanno persiane a battente, mentre altri sono dotati di avvolgibili in pvc. Come visibile dalle foto, l'appartamento al piano primo, presenta evidenti tracce di muffa sul soffitto, o nell'angolo tra soffitto e parete; probabilmente ciò è dovuto a ponti termici causati da un tetto non isolato.

Il riscaldamento è autonomo ed è gestito da una caldaia a gas. Detto sistema è abbinato a radiatori in alluminio e la stessa caldaia gestisce anche l'acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto telefonico, nonché impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V.

Come già evidenziato al capitolo 8, l'intero edificio non è conforme alla planimetria catastale, e non è conforme da un punto di vista edilizio. Infatti, sono stati ricavati due appartamenti, mentre nella scheda catastale, e come descritto anche nell'atto di compravendita, l'immobile risulta essere un'unica abitazione disposta su due piani, distribuita da una scala interna.

Tale scala interna in realtà è stata in parte demolita, e per accedere al piano primo è stata realizzata una scala esterna, non autorizzata. Come evidenziato dai disegni di rilievo delle difformità, anche i tavolati interni alle due unità sono stati modificati, così come i vani finestra sui prospetti.

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 piano terra	89,42	x	100 %	=	89,42
appartamento piano primo	89,42	x	100 %	=	89,42
ballatoio piano primo	16,17	x	30 %	=	4,85
area pertinenziale esclusiva	415,00	x	3,6 %	=	14,94
edificio box	40,00	x	100 %	=	40,00

Totale:

650,01

238,63



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in NORMALE stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: GALLARATE Fascia/zona: Periferica/FASCIA COMPRESA TRA FS E AUTOSTRADA A8; LIMITE NORD: VIA DEL LAVORO. Codice di zona: DI Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Valore dei box in NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE: € 760 - € 970

sito internet: www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.348,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili nella media della zona Zona Fascia Compresa Tra FS e Autostrada A8 Limite Nord: Via Del Lavoro. Valore dei box in NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE: € 842 - € 1099

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in mediocre stato manutentivo (cioè sono necessarie opere di manutenzione sia ordinarie che straordinarie), le finiture esterne dell'intero fabbricato sono in mediocre stato di conservazione, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 820,00.

Tale valore, inferiore a quanto ripostato dagli osservatori di mercato, tiene in considerazione: 1 le finiture dell'edificio nel suo complesso che risultano essere in uno stato mediocre di conservazione,

e di qualità sottomedio; 2. del mediocre stato manutentivo dell'unità immobiliare al piano primo che presenta evidenti macchie di muffa; 3. dallo stato manutentivo della facciate che risultano essere incomplete.

Si precisa che il valore determinato per le unità abitative risulta essere nei parametri previsti dagli osservatori di mercato per i box. Pertanto tale valore di €/mq 820,00 viene confermato anche per la determinazione dei due box posti all'interno della proprietà, nel basso fabbricato.

SI EVIDENZIA CHE COME DA COMUNICAZIONE DEL GIUDICE DOTT. MARCO LULADI RICEVUTA IN DATA 28/12/2022 LA SOTTOSCRITTA PROCEDE AD INTEGRARE E DEPOSITARE L'ELABORATO ESTIMATIVO CORRENTE CONSIDERANDO IL COMPENDIO IMMOBILIARE NELLA SUA UNITARIETA'.

E' stato eseguito un rilievo strumentale al fine di determinare la più corretta superficie commerciale dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 238,63 x 820,00 = 195.677,42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 195.677,42

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 195.677,42

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gallarate, ufficio tecnico di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI; siti internet quali borsinoimmobiliare.it

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	238,63	0,00	195.677,42	195.677,42
				195.677,42 €	195.677,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 188.877,42**

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: **€. 188.877,42**

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: **€. 188.877,42**

data 03/01/2023

il tecnico incaricato
ENRICA CALLONI