



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

76/2016

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CURATORE:

Rag. Fabrizio CARABELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF: MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 76/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CITTIGLIO Via Vanangelo 8, frazione VARARO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio residenziale ubicato nel Centro Storico di Vararo , frazione di Cittiglio , in zona collinare posta a 750 mt. sul livello del mare , circondato da rilievi montuosi ricchi di vegetazione . L'edificio poggia sul versante collinare per cui i piani sotto il livello strada hanno un affaccio verso la valle . Il fabbricato è distribuito su cinque livelli di piano con ingresso dalla via Vanangelo . La porzione oggetto della presente perizia è così costituita :

piano terra : ingresso dalla Via Vanangelo con disimpegno e vano scala , cucina e dispensa , con altezza interna di mt. 2,50

piano primo : vano scala disimpegno , bagno e tre locali adibiti a camere da letto , con altezza interna di mt. 2,35 e ampio terrazzo che affaccia sulla valle e balconcino che affaccia sulla via Vanangelo .

piano secondo : raggiungibile attraverso una rampa di scale , che con una botola collega il piano primo al piano secondo/sottotetto , bagno e tre locali adibiti a camere da letto , con altezza interna in randa di mt. 1,60 e al colmo di mt. 2,50, 2,35 e 3,00 variabile in base ai locali .

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura , solai in legno , copertura a tetto a falde inclinate .

I serramenti esterni sono in legno verniciato e dotati di persiane ad ante , le porte interne sono in legno . I pavimenti interni in legno e in ceramica per parte della zona ingresso a piano terreno , i bagni , il locale cucina e il disimpegno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terreno , primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,50-2,35-2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 60 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Vanangelo n° 8 Località Vararo, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa cinque piani, tre piani fuori terra, due piano interrato.

B terreno residenziale a CITTIGLIO Via Vanangelo 8, frazione VARARO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boschivo posto sul pendio di Vararo adiacente al corpo A . Il terreno ricade in Zona AREALI AGRONATURALI BOSCATI del Vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cittiglio con i seguenti vincoli :

VINCOLO PAESAGGISTICO ex art. 142 lettera g del d.lgs 22.01.2004 n. 42 (aree con presenza di boschi)

FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO : su tutti i corsi d'acqua individuati si applicano i vincoli disposti dal Regio Decreto 25 Luglio 1904 n. 523 che prevede una fascia di inedificabilità di 10 m dai corsi d'acqua stessi .

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 750, reddito agrario

0,50 € reddito dominicale 0,54 € indirizzo catastale: Via Vanangelo località Vararo, piano:
terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.804,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.804,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.804,00
Data della valutazione:	05/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 13.02.2023 - Registro Particolare 1732 Registro Generale 2551
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 928 del 18.04.2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

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: *Nessuno.*

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 sentenza dell'autorità giudiziaria - Tribunale di Varese (dal 15/02/2023), con atto stipulato il 18/04/2014 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 928 di repertorio, trascritto il 15/02/2023 a Varese ai nn. 1732.1/2023

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **104/3601**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE BAGNI e W.C. ATTIGUI A COSTRUZIONE ESISTENTE.
NON SONO STATE REPERITE ULTERIORI PRATICHE PRESSO IL COMUNE DI CITTIGLIO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CITTIGLIO VIA VANANGELO 8, FRAZIONE VARARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CITTIGLIO Via Vanangelo 8, frazione VARARO per la quota di 1/1 di piena proprietà

(*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio residenziale ubicato nel Centro Storico di Vararo , frazione di Cittiglio , in zona collinare posta a 750 mt. sul livello del mare , circondato da rilievi montuosi ricchi di vegetazione . L' edificio poggia sul versante collinare per cui i piani sotto il livello strada hanno un affaccio verso la valle . Il fabbricato è distribuito su cinque livelli di piano con ingresso dalla via Vanangelo . La porzione oggetto della presente perizia è così costituita :

piano terra : ingresso dalla Via Vanangelo con disimpegno e vano scala , cucina e dispensa , con altezza interna di mt. 2,50

piano primo : vano scala disimpegno , bagno e tre locali adibiti a camere da letto , con altezza interna di mt. 2,35 e ampio terrazzo che affaccia sulla valle e balconcino che affaccia sulla via Vanangelo .

piano secondo : raggiungibile attraverso una rampa di scale , che con una botola collega il piano primo al piano secondo/sottotetto , bagno e tre locali adibiti a camere da letto , con altezza interna in randa di mt. 1,60 e al colmo di mt. 2,50, 2,35 e 3,00 variabile in base ai locali .

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura , solai in legno , copertura a tetto a falde inclinate .

I serramenti esterni sono in legno verniciato e dotati di persiane ad ante , le porte interne sono in legno . I pavimenti interni in legno e in ceramica per parte della zona ingresso a piano terreno , i bagni , il locale cucina e il disimpegno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terreno , primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,50-2,35-2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 60 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Vanangelo n° 8 Località Vararo, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa cinque piani, tre piani fuori terra, due piano interrato.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Foglio 1 Sezione VARARO particella 60 sub. 501 (catasto fabbricati) , categoria A/4 , classe 6 , vani 10 , rendita €506,13 , indirizzo catastale Via Vanangelo n° 8 , piano T-1 e 2 , intestato a VERGA Attilia

SVILUPPO VALUTAZIONE :

P.T. = superficie residenziale mq. 63,55 x 1,00 = mq. 63,55

P.1° = superficie residenziale mq. 92,39 x 1,00 = mq. 92,39 superficie terrazzo e balcone mq. 54,10 x 0,50 = mq. 27,05

P.2° = superficie residenziale mq. 92,39 x 1,00 = mq. 92,39

Totale mq. 275,38 x €800,00 = €220.304,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.304,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.304,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.304,00**

BENI IN CITTIGLIO VIA VANANGELO 8, FRAZIONE VARARO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a CITTIGLIO Via Vanangelo 8, frazione VARARO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boschivo posto sul pendio di Vararo adiacente al corpo A . Il terreno ricade in Zona AREALI AGRONATURALI BOSCATI del Vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cittiglio con i seguenti vincoli :

VINCOLO PAESAGGISTICO ex art. 142 lettera g del d.lgs 22.01.2004 n. 42 (aree con presenza di boschi)

FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO : su tutti i corsi d'acqua individuati si applicano i vincoli disposti dal Regio Decreto 25 Luglio 1904 n. 523 che prevede una fascia di inedificabilità di 10 m dai corsi d'acqua stessi .

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 750, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,54 € indirizzo catastale: Via Vanangelo località Vararo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Foglio 9 particella 131 (catasto terreni) , qualità/classe PRATO ARBOR 2 , superficie 750 , reddito agrario 0,54 e , reddito dominicale 0,50 €

Valore : mq.750,00 x €10,00 = €7.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CITTIGLIO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	220.304,00	220.304,00
B	terreno residenziale	0,00	0,00	7.500,00	7.500,00
				227.804,00 €	227.804,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.804,00
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:	€ 227.804,00
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:	€ 227.804,00

data 05/04/2023

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti