



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

172/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Fornace

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

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
172/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a UBOLDO via Don Livio Tamborini 7, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ha accesso da atrio comune con ingresso dalla via Don L. Tamborini al civico 7.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LIVIO TAMBORINI n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/06/1999 in atti dal 16/06/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (n. B02232.1/1999)

Coerenze: a nord con u.i. altra proprietà; ad est prospettante su cortile comune; a sud con atrio comune; ad ovest in parte con atrio ed enti comuni ed in parte con u.i. altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.090,00
Data della valutazione:	31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'accesso all'immobile è avvenuto in più date congiuntamente con il custode GIVG, la prima il 02/07/2024 in modo infruttuoso per l'assenza dell'esecutata, la seconda il 24/07/2024 con l'ausilio del

fabbro che ha poi provveduto a sostituire le serrature di ingresso ora in deposito dell'Istituto Vendite Giudiziarie come da 1a Relazione di Custodia Giudiziaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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 20/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3495 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a Milano 2 ai nn. 68544/49208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.915,05
Millesimi condominiali:	5,54
Ulteriori avvertenze:	

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari a circa € 300,00; si desume inoltre l'importo delle spese condominiali scadute alla data della perizia pari ad € 11.915,05 comprensive delle spese condominiali ordinarie e straordinarie e spese legali alla data attuale. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà.

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 28/06/1999), con atto stipulato il 28/06/1999 a firma di Notaio in Saronno D'Ippolito Salvatore ai nn. 133439/12768 di repertorio, registrato il 19/07/1999 a Saronno ai nn. 878 serie 1/V, trascritto il 16/07/1999 a Milano 2 ai nn. 71845/49256

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/05/1998 fino al 28/06/1999), con atto stipulato il 21/05/1998 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 870 di repertorio, registrato il 10/06/1998 a Busto Arsizio ai nn. 1340 serie 4, trascritto il 28/07/1998 a Milano 2 ai nn. 62873/45386.

Successivo decreto in rettifica ed integrazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione di detto Tribunale in data 10/07/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/05/1998 fino al 28/06/1999), con atto stipulato il 21/05/1998 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 870 di repertorio, registrato il 10/06/1998 a Busto Arsizio ai nn. 1340 serie 4, trascritto il 28/07/1998 a Milano 2 ai nn. 62873/45386.

Successivo decreto in rettifica ed integrazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione di detto Tribunale in data 10/07/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per autorizzazione per costruzioni edilizie N. **38/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di abitazione , rilasciata il 20/12/1973, agibilità del 25/09/1979.

Variante del 28/04/1977 per costruzione bagni ad aspirazione forzata

Denuncia di inizio attività N. **108/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione tavolato interno per creazione bagno con antibagno, presentata il 24/05/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 19/10/2018, l'immobile ricade in zona Piano delle Regole - ambiti residenziali a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27.2 n.t.a. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 così come modificato da L. 105/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

Le dimensioni interne sono in tolleranza costruttiva ai sensi art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis) D.P.R. 380/2001, si riscontra la presenza di una finestra nel locale bagno realizzata all'epoca di prima edificazione e non riportata in alcuna variante che si ritiene per dimensione e collocazione in tolleranza costruttiva ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001. Quanto sopra segnalato ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 D.P.R. 380/2001 dovrà essere oggetto di "dichiarazione redatta da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

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 250 in realtà in luogo si rileva un'altezza di cm 242. Si ritiene 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 DON LIVIO TAMBORINI 7

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a UBOLDO via Don Livio Tamborini 7, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ha accesso da atrio comune con ingresso dalla via Don L. Tamborini al civico 7.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LIVIO TAMBORINI n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/06/1999 in atti dal 16/06/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DIVERSA DISTRIBUZIONE

INTERNA (n. B02232.1/1999)

Coerenze: a nord con u.i. altra proprietà; ad est prospettante su cortile comune; a sud con atrio comune; ad ovest in parte con atrio ed enti comuni ed in parte con u.i. altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato.

La superficie utile del vano principale è pari a mq 29. La superficie utile dei vani accessori è pari a mq 4.

La superficie utile totale è pari a mq 33.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisori, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 37.

Finiture:

I serramenti sono in ferro a vetro singolo.

La porta di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile". Sul soffitto sono presenti cassonature a ribasso probabilmente contenenti impianti condominiali.

La u.i. è dotata di impianti elettrico, riscaldamento centralizzato oltre a rete idrica.

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

Lo stato generale della unità immobiliare per quanto attiene il locale bagno e antibagno è in cattive condizioni per conservazione e manutenzione, e presenta segni di infiltrazione sul muro perimetrale dal terreno.

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
magazzino	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

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

similari, 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: 37,00 x 600,00 = 22.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.200,00

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	magazzino	37,00	0,00	22.200,00	22.200,00
				22.200,00 €	22.200,00 €

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: € 22.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 1.110,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.090,00

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: € 21.090,00

data 31/07/2024

il tecnico incaricato
Mauro Noci