



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978

email: bernasconi.lucio@tin.it

PEC: lucio.bernasconi@gcopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376B, della superficie commerciale di **84,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta è all'interno di un cortile e fa parte di un edificio a di tre piani fuori terra costruito negli anni 40-50. Appartamento ad uso abitazione al piano terra disposto su un livello e composto da due camere oltre a soggiorno-cucina e bagno con annesso ripostiglio in corpo staccato. L'accesso alla unità immobiliare avviene dal cortile interno. La porta di accesso all'appartamento è blindata; i soffitti e le pareti intonacate; i pavimenti di tutti i locali in ceramica chiara; i rivestimento della cucina e bagno in ceramica; gli infissi e persiane in legno con vetri doppi le porte interne in legno tamburato; bagno composto da: vaso,

bidet, lavandini e doccia di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; l'impianto termico è autonomo alimentato a gas metano con terminali in alluminio. Lo stato di conservazione dell'appartamento e la distribuzione planimetrica è discreta. Il ripostiglio corpo staccato dal fabbricato principale è unico locale; la porta di accesso in ferro verniciato, le pareti intonacate con copertura in pannelli in alluminio coibentati, pavimentazione in ceramica. L'ingresso pedonale e carroia da via IV novembre. Alla unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato precisatosi che sono comuni gli enti tali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area di sedime del fabbricato al mappale 869 di Catasto Terreni - ente urbano di Ha 0.02.60 (corrispondente all'area coperta e scoperta del fabbricato medesimo), nonché il mappale 877 di Ha 0.60.90 di Catasto Terreni, corrispondente alla corte comune, dalla quale si accede e si scarica.

PATTI SPECIALI: si rende noti agli acquirente, che se ne dichiara edotta e si impegna ed obbliga a rispettarli e farli rispettare, l'esistenza e la formulazione dei patti speciali contenuti nell'atto di divisione in autentica dr. Sergio Fantasia, Notaio in Gallarate, in data 24 settembre 1982 numero 97747 di repertorio, registrato a Gallarate in data 11 ottobre 1982 al numero 2571, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 14 ottobre 1982 ai numeri 54451/43355, riguardanti in particolare la rete fognaria e gli scarichi, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, accesso e scarico, la separazione dei sottotetti e dei balconi e le recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 869 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre 78, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: dell'APPARTAMENTO da nord in senso orario strada, altro appartamento, cortile comune, altro appartamento. RIPOSTIGLIO da nord in senso orario cortile comune, autorimessa alla p.lla sub 16, altra unità immobiliare su due lati.

si fa inoltre presente che i sig.r _____ sono in separazione coniugale che in data 14/04/2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 - DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2006.

B box singolo a CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376B, della superficie commerciale di 11,34 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta è all'interno di un cortile e fa parte di un edificio a un piano fuori terra costruito negli anni 40-50. Il box è un corpo staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato ha struttura portante in mattoni; copertura in pannelli di alluminio coibentati; le pareti intonacate; la pavimentazione in battuta di cemento; Si accede dal passo carraio posto sulla via IV Novembre dal cortile si raggiunge il box. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Alla unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato precisatosi che sono comuni gli enti tali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area di sedime del fabbricato al mappale 869 di Catasto Terreni - ente urbano di Ha 0.02.60 (corrispondente all'area coperta e scoperta del fabbricato medesimo), nonché il mappale 877 di Ha 0.60.90 di Catasto Terreni, corrispondente alla corte comune, dalla quale si accede e si scarica

PATTI SPECIALI: si rende noti agli acquirente, che se ne dichiara edotta e si impegna ed obbliga a rispettarli e farli rispettare, l'esistenza e la formulazione dei patti speciali contenuti nell'atto di divisione in autentica dr. Sergio Fantasia, Notaio in Gallarate, in data 24 settembre 1982 numero 97747 di repertorio, registrato a Gallarate in data 11 ottobre 1982 al numero 2571, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 14 ottobre 1982 ai numeri 54451/43355, riguardanti in particolare la rete fognaria e gli scarichi, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, accesso e scarico, la separazione dei sottotetti e dei balconi e le recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 869 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre 78, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento on visura dei dati di superficie

Coerenze: box da nord in senso orario: cortile comune, altre unità immobiliari da due lati e ripostiglio al mappale 869 sub 15

si fa inoltre presente che i sig.ri F _____ sono in separazione coniugale che in data 14/04/2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 - DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,60 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:	€. 82.830,45
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.688,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.688,93
Data della valutazione:	23/09/2024

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 dal debitore,
parata (Verbale omologato in data 14/04/2021 di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio) Le operazioni peritali e l'accesso all'immobile si sono svolte in modo regolare. La comunicazione della data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali alle parti sono state comunicate dal Dott. Demonte Alessio incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio e nominato custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, iscritta il 14/06/2004 a MILANO 2 ai nn. 84673/19711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV Novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 4 - p.lla 869 sub 10 graffato con la p.lla 878 sub 5 e con la p.lla 930 sub 1

graffata con la particella 1930 sub 1

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/07/2006 a firma di ZANINI Giorgio notaio ai nn. 70452/5041 di repertorio, iscritta il 13/07/2006 a MILANO 2 ai nn. 111304/27043, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: 165000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e sub 16.

Si fa inoltre presente che i sig.ri sono in separazione coniugale che in data 14/04/2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 - DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - UNEP ai nn. 2343 di repertorio, trascritta il 24/05/2024 a MILANO 2 ai nn. 67912/48793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e sub 16.

Si fa inoltre presente che i sig.ri R sono in separazione coniugale che in data 14/04/2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 - DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio. LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 15.01.2024 ATTO DI PRECETTO,

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:

L'UNITA IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO E PERTANTO NON VI SONO SPESE GESTIONALI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD

UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2006), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di ZANINI Giorgio notaio ai nn. 70451/5040 di repertorio, trascritto il 13/07/2006 a MILANO 2 ai nn. 111303/58279.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e sub 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 06/06/2004), con atto stipulato il 24/09/1982 a firma di FANTASIA Sergio notaio ai nn. 97747 di repertorio, trascritto il 14/10/1982 a MILANO 2 ai nn. 54451/43355

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in separazioni dei beni, in forza di atto di compravendita (fino al 10/07/2006), con atto stipulato il 07/06/2004 a firma di CANDORE Carmelo notaio ai nn. 11375/8594 di repertorio, trascritto il 14/06/2004 a MILANO 2 ai nn. 84672/42626.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 4 - p.lla 869 sub 10 graffato con la p.lla 878 sub 5 e con la p.lla 930 sub 1 graffata con la particella 1930 sub 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA N. **13/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, presentata il 28/02/2006 con il n. 2373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 .

A completamento della pratica manca la fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 11 del 24.03.2012, l'immobile ricade in zona Art. 19 ZONA B 1 – RESIDENZIALE INTENSIVA CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: 19.1 - INQUADRAMENTO GENERALE Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva. Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate in ambiti posti nell'area centrale attestate tra la struttura viaria autostradale e l'asse ferroviario. Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia plurifamiliare. Le aree di pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare consolidate. L'obiettivo dell'azzonamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona. 19.2 - MODALITA' DI INTERVENTO Interventi edilizi diretti previo: • Permesso di costruire (art.33 L.R.12/2005 e s.m.i.); • Denuncia di inizio attività

(art.41 L.R.12/2005 e s.m.i.); • Permesso di costruire convenzionato (art.10 L.R.12/2005 e s.m.i.); • Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette ed indirette (art.12 L.R.12/2005 e s.m.i.). All'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono delle necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità di trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL.P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai PdC convenzionati si intende necessario per risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi.

19-3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione dei depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area. La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali di servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^a classe (D.M. 05/09/1994), abbia superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq. 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^a del D.M. sopraccitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq.. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977, n.810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq. di S.L.P. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali esistenti non devono diminuire la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti N.T.di A. relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P.min).

19.4 - TIPOLOGIA EDILIZIA La tipologia edilizia dovrà essere di massima costituita da edifici plurifamiliari, in cortina continua od in serie aperta, in linea, pluriplano o a schiera.

19.5 - INDICI URBANISTICI EDILIZI I.T.O. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: 1,20 mc./mq. I.T. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. I.F. : INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc./mq. I.P.m.. : INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O. I.C. m. : INDICE COMPENSATIVO MASSIMO : 40% di I.T.O. R.C.: RAPPORTO DI COPERTURA: 35% di S.F. H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: mt. 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra. d.z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di m.5,00 d.c.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml.5,00. d.s.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo mt.5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444. d.f.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml.10,00. v.t.: VERDE TRASPIRANTE: dovrà essere garantito il 30% della S.F., anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo. P.min: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicomprensivo (I.T.O.) è ammessa l'esecuzione una tantum pari a 250 mc. per unità abitativa in ampliamento specificando che: a) nelle tipologie plurifamiliari a schiera l'intervento deve interessare l'intero corpo di fabbrica; b) nelle tipologie plurifamiliari in linea, a corte (palazzi, palazzine), è ammessa la possibilità di incremento percentuale pari al 10% della slp con possibilità di generare nuove unità abitative in ampliamento laterale o utilizzando in elevazione l'attuale copertura o lastrico solare; c) in tutti i casi la possibilità di ampliamento non si applica a quegli edifici che abbiano già usufruito della norma una tantum prevista dal PRG vigente. . Il titolo è riferito solamente al immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e sub 16

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: muretto nel locale soggiorno/cucina non presente come e indicato nella DIA 13/06 (normativa di riferimento: ricostruzione muretto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricostruzione muretto nel locale soggiorno/cucina come e indicato nella DIA 13/06

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

Costi di regolarizzazione:

- Art.20..40.10.80.40 - Realizzazione tavolato spess. 8 = $(2.50 \times 1.20) \times € 39.50 =: € 118,50$
- Art.20.50.10.40.10 - Realizzazione intonaco completo = $[(2.50 \times 1.20) \times 2] + (0.10 \times 1.20) + (2.50 \times 0.10) = \text{mq } 6,37 \times € 36,90 =: € 235,05$
- Non Listino - Trasporto materiale all PP.DD e relativi diritti e pulizia a corpo =: € 150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV Novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 .

Gli importi dei singoli prezzi sono dedotti dal Listino Prezzi Informativi OPERE COMPIUTE PER L'EDILIZIA VARESE 2023 II Semestre 2023



Pianta soggiorno/cucina DIA 13/06



Vista soggiorno/cucina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e 16.

La planimetria catastale è conforme alla DIA n.13/06 presentata in data 28/02/2006 e pertanto deve essere ripristinato il muretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV Novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e 16

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 e 16

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione di conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto elettrico e redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV Novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15 .

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: revisione impianto di riscaldamento e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto di riscaldamento e redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto riscaldamento e gas e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cavaria con Premezzo (VA) via IV Novembre 376b, sezione Urbana CA - foglio 2 - p.lla 869 sub 15.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi



Caldaia

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376B, della superficie commerciale di **84,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta è all'interno di un cortile e fa parte di un edificio a di tre piani fuori terra costruito negli anni 40-50. Appartamento ad uso abitazione al piano terra disposto su un livello e composto da due camere oltre a soggiorno-cucina e bagno con annesso ripostiglio in corpo staccato. L'accesso alla unità immobiliare avviene dal cortile interno. La porta di accesso all'appartamento è blindata; i soffitti e le pareti intonacate; i pavimenti di tutti i locali in ceramica chiara; i rivestimento della cucina e bagno in ceramica; gli infissi e persiane in legno con vetri doppi le porte interne in legno tamburato; bagno composto da: vaso, bidet, lavandini e doccia di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; l'impianto termico è autonomo alimentato a gas metano con terminali in alluminio. Lo stato di conservazione dell'appartamento e la distribuzione planimetrica è discreta. Il ripostiglio corpo staccato dal fabbricato principale è unico locale; la porta di accesso in ferro verniciato, le pareti intonacate con copertura in pannelli in alluminio coibentati, pavimentazione in ceramica. L'ingresso pedonale e carroia da via IV novembre. Alla unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato precisatosi che sono comuni gli enti tali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area di sedime del fabbricato al mappale 869 di Catasto Terreni - ente urbano di Ha 0.02.60 (corrispondente all'area coperta e scoperta del fabbricato medesimo), nonché il mappale 877 di Ha 0.60.90 di Catasto Terreni, corrispondente alla corte comune, dalla quale si accede e si scarica.

PATTI SPECIALI: si rende noti agli acquirente, che se ne dichiara edotta e si impegna ed obbliga a rispettarli e farli rispettare, l'esistenza e la formulazione dei patti speciali contenuti nell'atto di divisione in autentica dr. Sergio Fantasia, Notaio in Gallarate, in data 24 settembre 1982 numero 97747 di repertorio, registrato a Gallarate in data 11 ottobre 1982 al numero 2571, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 14 ottobre 1982 ai numeri 54451/43355, riguardanti in particolare la rete fognaria e gli scarichi, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, accesso e scarico, la separazione dei sottotetti e dei balconi e le recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 869 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre 78, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: dell'APPARTAMENTO da nord in senso orario strada, altro appartamento, cortile comune, altro appartamento. RIPOSTIGLIO da nord in senso orario cortile comune, autorimessa alla p.lla sub 16 altra unità immobiliare su due lati.

si fa inoltre presente che i s sono in separazione coniugale che in data 14/04/2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 - DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2006.



Vista ingresso al cortile da via IV Novembre



Vista ingresso al cortile da via IV Novembre



Vista cortile interno



Vista appartamento e ingresso dal cortile interno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in muratura piena; solai in c.a e laterizio; muri divisori interni in laterizio vari spessori; tetto a falde con manto in coppi e gronda in legno, discendenti e canali in lamiera preverniciata; serramenti e persiane in legno in parte e perte in tapparelle in pvc, facciate intonacate; zoccolatura in piastrelle, opere in ferro a disegno semplice verniciato; percorsi comuni parte in piastrelle e parte in cemento per i marciapiedi mentre il cortile in terra battuta.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



infissi interni: porte realizzati in legno tamburato



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



pareti esterne: costruite in intonaco e verniciatura



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



portone di ingresso: blindato ad un anta realizzato in legno tamburato



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno



rivestimento esterno: realizzato in zoccolatura in piastrella di ceramica



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile



gas: esterno con alimentazione a cucina, e caldaia conformità: non rilevabile



idrico: interrata con alimentazione in cucina, bagno, caldaia , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile



termico: autonomo con alimentazione in cucina, caldaia i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in mattoni pieni



Vista ingresso appartamento dal cortile



Vista soggiorno/cucina

Vista soggiorno/cucina



Vista camera M.



Vista camera M.



Vista bagno

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: $[(10.40+9.74):2 \times (7.71+7.08):2]$	79,94	x 100 %	= 79,94
$[(1.35+1.00):2 \times 4.70]=$	8,64	x 50 %	= 4,32
Totale:	88,58		84,26



Vista bagno



Vista cameretta



Vista cameretta



Vista interna ripostiglio



Vista interna ripostiglio



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese, Camera di Commercio Varese (16/11/2023)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha

registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 900,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,26 x 900,00 = 75.834,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.834,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.834,00

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376B, della superficie commerciale di **11,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta è all'interno di un cortile e fa parte di un edificio a un piano fuori terra costruito negli anni 40-50. Il box è un corpo staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato ha struttura portante in mattoni; copertura in pannelli di alluminio coibentati; le pareti intonacate; la pavimentazione in battuta di cemento; Si accede dal passo carraio posto sulla via IV Novembre dal cortile si raggiunge il box. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Alla unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato precisatosi che sono comuni gli enti tali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area di sedime del fabbricato al mappale 869 di Catasto Terreni - ente urbano di Ha 0.02.60 (corrispondente all'area coperta e scoperta del fabbricato medesimo), nonché il mappale 877 di Ha 0.60.90 di Catasto Terreni, corrispondente alla corte comune, dalla quale si accede e si scarica

PATTI SPECIALI: si rende noti agli acquirente, che se ne dichiara edotta e si impegna ed obbliga a rispettarli e farli rispettare, l'esistenza e la formulazione dei patti speciali contenuti nell'atto di divisione in autentica dr. Sergio Fantasia, Notaio in Gallarate, in data 24 settembre 1982 numero 97747 di repertorio, registrato a Gallarate in data 11 ottobre 1982 al numero 2571, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 14 ottobre 1982 ai numeri 54451/43355, riguardanti in particolare la rete fognaria e gli scarichi, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, accesso e scarico, la separazione dei sottotetti e dei balconi e le recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 869 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre 78, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento on visura dei dati di superficie

Coerenze: box da nord in senso orario: cortile comune, altre unità immobiliari da due lati e ripostiglio al mappale 869 sub 15

si fa inoltre presente che i sono in separazione coniugale che in data 17/07/2021 e stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/04/2021 - DECRETO OMOLOGAZIONE N. CRONOL.2013/2021 DEL 14/04/2022 RG.400/2022 Tribunale di Busto Arsizio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2006.



Vista ingresso Box dal cortile



Vista passo carraio da via IV Novembre

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio



farmacie	☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 KM	☆☆☆☆☆
autobus distante 1 KM VIA RONCHETTI	☆☆☆☆☆
autostrada distante 1 KM MILANO VARESE	☆☆☆☆☆
ferrovia distante STAZIONE 2 KM	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in muratura; muri divisorii interni in mattoni; copertura in pannelli in alluminio coibentati, canali e discendenti in lamiera preverniciati; facciate intonacate; cancello carraio in ferro e percorsi comuni marciapiede in cemento e cortile in terra battuta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> un anta realizzato in ferro con apertura manuale	☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in pannelli in alluminio coibentati	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in terra battuta	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆☆



Vista interna box



Vista interna box

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
box (2.70x4.20)=	11,34	x	100 %	=	11,34
Totale:	11,34				11,34



Planimetria box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese CCIAA di VARESE (16/11/2023)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un buono apprezzamento sono i box.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva).

Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per il posto auto 10.000,00 €. a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria con Premezzo, agenzie: Favaro Moreno via Ronchetti 881 Cavaria con Premezzo, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese CCIAA di VARESE rilevazione prezzi del 16/03/2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,26	0,00	75.834,00	75.834,00
B	box singolo	11,34	0,00	10.000,00	10.000,00
				85.834,00 €	85.834,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.003,55**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.830,45**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.141,52**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.688,93**

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: **€. 78.688,93**

data 23/09/2024

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi

