

15/10/2024



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

77/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Tosi Elisa

CURATORE:

Dott. Riva Roberto Luigi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni MUNAGÒ

CF: MNGGNN74H18F158Q

con studio in MESSINA (ME) VIA DELLE MARGHERITE

telefono: 3382713848

email: GIOVANNI.MUNA@TISCALI.IT



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 77/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa singola funzionalmente indipendente a VENETICO VIA SANT' ANNA 27-28, frazione VENETICO SUPERIORE, della superficie commerciale di **123,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione, è stato realizzato in data antecedente il 31/12/1941. Si sviluppa su due piani, di cui uno a livello sottostrada ed uno fuori terra, rialzato rispetto al piano di calpestio di circa cm. 80,00; la struttura portante è costituita da muratura mista in pietra e mattoni pieni, con spessori delle pareti variabili da 50 a 75 cm, il solaio d'interpiano è realizzato con struttura portante lignea e massetto di cemento di sottopavimentazione; altresì la copertura, a doppia falda, è costituita da grossa e piccola orditura in legno con manto di tegole del tipo "coppo siciliano". Le finiture esterne sono state realizzate con intonaco tradizionale risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile, il quale, non presenta interventi di rifacimento/restauro avvenuti in epoca recente; il prospetto Nord non risulta protetto da intonaco cementizio. Al piano sottostrada, che presenta altezza d'interpiano pari a mt. 2,90, possono individuarsi n.3 locali, che per la mancanza di aeroilluminazione sono destinati esclusivamente a deposito, mentre il piano terra è consta di una cucina con affaccio su terrazzo a livello, ovvero di nr. 2 vani destinati rispettivamente a letto e soggiorno. Completa l'immobile un vano WC, accessibile solo dall'esterno, attraverso il pianerottolo d'ingresso. Gli impianti idrico ed elettrico allo stato non soddisfano i requisiti minimi richiesti dalla vigente normativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-TERRA, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 260 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ANNA n. 27-28 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/01/2022), con atto stipulato il 28/12/2021, trascritto il 03/01/2022

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.008,44
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.057,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 11.057,17



trova:

Data della valutazione:

12/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allo stato attuale non risulterebbero altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diverse dalla trascrizione della sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, richiesta dal curatore.

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:

DAGLI ATTI DERIVANTI DALLA DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE IN OGGETTO, NON RISULTANO EVIDENZE DI ACCORDI, SOTTOSCRITTI DALLE PARTI, CHE POSSANO INFICIARE SULLA



VALUTAZIONE IMMOBILIARE, NÈ VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI VERSO TERZI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/01/2022), con atto stipulato il 28/12/2021, trascritto il 03/01/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA (fino al 03/01/2022)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA (fino al 03/01/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (SUPERSCIA) N. 1 - SCIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria per il miglioramento sismico di una unità immobiliare indipendente sita in Via Sant'Anna civ.27-28, del Comune di Venetico (ME)., presentata il 22/07/2022 con il n. 10024 di protocollo.

L'immobile allo stato attuale non risulta agibile

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2 - SOPRINTENDENZA B.B.C.C., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria per il miglioramento energetico-sismico di una unità immobiliare indipendente sita in Via Sant'Anna civ.27-28, del Comune di Venetico (ME)., presentata il 12/05/2022 con il n. 20220038494 di protocollo, rilasciata il 08/07/2022 con il n. 20220048686 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N.17 del 21/03/2023, l'immobile ricade in zona A1 (Centro Storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.19 N.T.A. - I.F. mc/mq= 5,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto sprovvisto di impianto di messa a terra, sezioni dei cavi inadeguati e modulo "Salvavita" inesistente. (normativa di riferimento: DM 22/01/2008 n. 37 e dalla norma CEI 64-8.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ditta specializzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento normativo di impianto elettrico: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tubazioni in piombo dell'impianto, sottodimensionamento delle tubazioni, scarsa pressione e perdite da tubi corrosi (normativa di riferimento: D.M. 37/08 e UNI EN 806)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ditta specializzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento normativo dell'impianto idrico-sanitario: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 25 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idrico-sanitario

BENI IN VENETICO VIA SANT' ANNA 27-28, FRAZIONE VENETICO SUPERIORE

CASA SINGOLA FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa singola funzionalmente indipendente a VENETICO VIA SANT' ANNA 27-28, frazione VENETICO SUPERIORE, della superficie commerciale di **123,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione, è stato realizzato in data antecedente il 31/12/1941. Si sviluppa su due piani, di cui uno a livello sottostrada ed uno fuori terra, rialzato rispetto al piano di calpestio di circa cm. 80,00; la struttura portante è costituita da muratura mista in pietra e mattoni pieni, con spessori delle pareti variabili da 50 a 75 cm, il solaio d'interpiano è realizzato con struttura portante lignea e massetto di cemento di sottopavimentazione; altresì la copertura, a doppia falda, è costituita da grossa e piccola orditura in legno con manto di tegole del tipo "coppo siciliano". Le finiture esterne sono state realizzate con intonaco tradizionale risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile, il quale, non presenta interventi di rifacimento/restauro avvenuti in epoca recente; il prospetto Nord non risulta protetto da intonaco cementizio. Al piano sottostrada, che presenta altezza



d'interpiano pari a mt. 2,90, possono individuarsi n.3 locali, che per la mancanza di aeroilluminazione sono destinati esclusivamente a deposito, mentre il piano terra è consta di una cucina con affaccio su terrazzo a livello, ovvero di nr. 2 vani destinati rispettivamente a letto e soggiorno. Completa l'immobile un vano WC, accessibile solo dall'esterno, attraverso il pianerottolo d'ingresso. Gli impianti idrico ed elettrico allo stato non soddisfano i requisiti minimi richiesti dalla vigente normativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-TERRA, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 260 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ANNA n. 27-28 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/01/2022), con atto stipulato il 28/12/2021, trascritto il 03/01/2022

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.



INTONACO ESTERNO



COPERTURA



INTERNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Roccavaldina, Rometta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Maniero, Chiesa S. Nicolò, Fontana Monumentale..



Maniero di Venetico superiore



Ortofoto



Chiesa S. Nicolò e Fontana Monumentale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile attualmente risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in LEGNO E TEGOLE IN LATERIZIO con coibentazione in inesistente. ALCUNE PORZIONI DELLA COPERTURA A TETTO SI PRESENTANO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE. TALE SITUAZIONE FAVORISCE COSPICUE INFILTRAZIONI DI ACQUA DURANTE GLI EVENTI ATMOSFERICI.



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA RISULTA PER LA MAGGIOR PARTE



USURATA DAL TEMPO ED IN AMPIE PORZIONI MANCANTE E/O IN PROCINTO DI DISTACCARSI.

infissi esterni: ANTA SINGOLA E DOPPIA A BATTENTE realizzati in legno. GLI INFISSI ESTERNI APPARTENENTI ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE, SONO REALIZZATI IN LEGNO CON VETRO SINGOLO ED I SISTEMI OSCURANTI SONO DI TIPO A PANNELLI INTERNI.

pessimo 

infissi interni: a battente realizzati in legno massello. GLI INFISSI INTERNI INSTALLATI IN EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE, SONO IN LEGNO PIENO ED ALCUNE RISULTANO MANCANTI.

pessimo 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in MISTO PIETRA E MATTONI PIENI. LE STRUTTURE VERTICALI NON PRESENTANO LESIONI TALI DA FAR PERDERE LA LORO ORIGINARIA FUNZIONALITA'. SONO PRESENTI CORDOLI DI CORONAMENTO IN C.A.

al di sotto della media 

solai: LEGNO. AMPIE PORZIONI DEL SOLAIO D'INTERPIANO RISULTANO COMPLETAMENTE ASSENTI A CAUSA DEL COLLASSAMENTO DELLA STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO.

pessimo 

Degli Impianti:

elettrico: RESIDENZIALE conformità: NON CONFORME. L'IMPIANTO ELETTRICO, RISALENTE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE, NON RISULTA CONFORME ALLE VIGENTI NORMATIVE.

pessimo 

idrico: RESIDENZIALE con alimentazione in ACQUEDOTTO , la rete di distribuzione è realizzata in PIOMBO conformità: NON CONFORME. L'IMPIANTO IDRICO RISCONTRATO RISULTA ESSERE REALIZZATO IN TUBAZIONI DI PIOMBO E NON A PERFETTA TENUTA

pessimo 





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Sottostrada	47,87	x	100 %	=	47,87
Piano Terra	67,45	x	100 %	=	67,45
Terrazzo a livello Piano Terra	12,63	x	33 %	=	4,17
Corte esterna Piano Sottostrada	13,00	x	33 %	=	4,29
Totale:	140,95				123,78





PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/ 1998). La valutazione tiene conto del pessimo stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, registra una fase di ribasso. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare ed i lavori da realizzare per renderlo agibile, sono medio-lunghi. Sono stati utilizzati i valori indicati dall'OMI.

Facendo una verifica dei valori economici per edifici analoghi espressi dall'OMI, la media della valutazione si attesta su un valore di 660 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,78 x 660,00 = **81.694,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.694,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.694,80



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa singola funzionalmente indipendente	123,78	0,00	81.694,80	81.694,80
				81.694,80 €	81.694,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione del valore del 50% per differenza tra valore di mercato e oneri di ristrutturazione per agibilità	-50%	-40.847,40
Riduzione del valore del 20% l'ubicazione dell'immobile in frazione collinare distante 4,00 Km dalla Strada Statale 113 e mancanza dei servizi (scuole, supermercati, poste ed istituti bancari.	-20%	-16.338,96
		57.186,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.008,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.951,27**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.057,17**

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: **€. 11.057,17**



data 12/09/2024

il tecnico incaricato
Giovanni MUNAGÒ

