



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Gardant Liberty Servicing s.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2024

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
80/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLBIATE OLONA via Cesare Battisti 67, della superficie commerciale di **69,35** mq per la quota di:

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

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ha accesso da vano scala comune con ingresso dalla via Cesare Battisti al civico 67.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2219 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 57, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019)

Coerenze: a sud confinante con vano scala comune ed u.i. altra proprietà, ad ovest, nord e est prospettante su cortile comune condominiale

si evidenzia l'errata indicazione in visura dell'indirizzo via Cesare Battisti n. 57, a fronte del corretto indirizzo via Cesare Battisti n. 67. Annotazioni di stadio in visura: proviene per variazione territoriale dal foglio 2

B box singolo a SOLBIATE OLONA via Cesare Battisti 67, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato accessorio all'edificio condominiale residenziale.

Ad essa si accede dal cortile comune collegato alla via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2220 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019)

Coerenze: a nord con cortile comune condominiale, ad est con u.i. altra proprietà, a sud con cortile altra proprietà (mapp. 2222), ad ovest con u.i. altra proprietà

si evidenzia l'errata indicazione in visura dell'indirizzo via Cesare Battisti n. 57, a fronte del

corretto indirizzo via Cesare Battisti n. 67. Annotazioni di studio in visura: proviene per variazione territoriale dal foglio 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,35 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:	€. 57.130,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.273,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.273,50
Data della valutazione:	18/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data 21 maggio 2024 vedasi Verbale di sopralluogo con CTU.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Leo Barbara in Busto Arsizio ai nn. 95726/8664 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a Milano 2 ai nn. 110970/30232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 226.000,00 €.

Importo capitale: 113.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6.

A seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019), l'identificativo catastale attuale è foglio 3 mapp. 2219 sub. 8; foglio 3 mapp. 2220 sub. 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1549 di repertorio, trascritta il 04/04/2024 a Milano 2 ai nn. 43376/31244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6.

A seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019), l'identificativo catastale attuale è foglio 3 mapp. 2219 sub. 8; foglio 3 mapp. 2220 sub. 6

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:	€. 1.032,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.622,00
Millesimi condominiali:	115

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad € 1.032,00; si desume inoltre l'importo delle spese condominiali scadute alla data della perizia pari ad € 1.622,00 comprensive delle spese condominiali arretrate. Da documentazione notarile si evincono i millesimi di proprietà:

- 115 per appartamento e cantina

- 142,857 per l'autorimessa

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2007), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Leo Barbara in Busto Arsizio ai nn. 95725/8663 di repertorio, registrato il 12/07/2007 a Busto Arsizio ai nn. 3892 serie 1T, trascritto il 13/07/2007 a Milano 2 ai nn. 110969/58184.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6.

A seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019), l'identificativo catastale attuale è foglio 3 mapp. 2219 sub. 8; foglio 3 mapp. 2220 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2007), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Leo Barbara in Busto Arsizio ai nn. 95725/8663 di repertorio, registrato il 12/07/2007 a Busto Arsizio ai nn. 3892 serie 1T, trascritto il 13/07/2007 a Milano 2 ai nn. 110969/58184.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6.

A seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019), l'identificativo catastale attuale è foglio 3 mapp. 2219 sub. 8; foglio 3 mapp. 2220 sub. 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1995 fino al 14/07/2006), con atto stipulato il 06/03/1995 a firma di Notaio Dott.ssa Maria Gabriella Crespi in Busto Arsizio ai nn. 287/66 di repertorio, trascritto il 09/03/1995 a Milano 2 ai nn. 21039/13195.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1995 fino al 14/07/2006), con atto stipulato il 06/03/1995 a firma di Notaio Dott.ssa Maria Gabriella Crespi in Busto Arsizio ai nn. 287/66 di repertorio, trascritto il 09/03/1995 a Milano 2 ai nn. 21039/13195.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 14/07/2006 fino al 10/07/2007), con atto stipulato il 14/07/2006 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 913 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a Milano 2 ai nn. 128314/68061.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 mapp. 2219 sub. 8; foglio 2 mapp. 2220 sub. 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta di costruzione N. **68/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa d'abitazione, presentata il 11/09/1963 con il n. 1537/1963 di protocollo, rilasciata il 12/09/1963, agibilità del 28/12/1964

Nulla osta di costruzione N. **67/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimesse, presentata il 16/06/1964, rilasciata il 10/10/1964, agibilità del 28/02/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 9 del 11/04/2019, l'immobile ricade in zona T.U.C. - AR1 - Ambiti urbani residenziali ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30.1.1; art. 48.2 n.t.a. piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PER QUANTO ATTIENE LA CONFORMITÀ URBANISTICA:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

I Nulla Osta di edificazione comunale sono stati rilasciati indicanto il vecchio numero di mappa (684 b) antecedente agli attuali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - D.L. 69/2024 (in fase di conversione in legge))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento foglio 3 mapp. 2219 sub. 8.

Si rileva che sul balcone prospiciente i locali cucina e soggiorno il parapetto è realizzato in forma arretrata di circa 50 cm rispetto al bordo lato sud-ovest del balcone stesso; si rileva inoltre essere state realizzate sulle parti comuni del vano scala e di facciata delle cassonature anche recenti contenenti probabilmente impianti

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: negli elaborati grafici di cui al N.O. 68/1963 le cantine private sono raffigurate nell'area di sedime seminterrata posta a nord, nella realtà attuale le cantine private sono realizzate nell'area di sedime posta a sud, pertanto andrà eseguita una rettifica (ricognizione - atto notarile) che interessi tutte le parti comuni e private seminterrate dell'edificio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - D.L. 69/2024 (in fase di conversione in legge))

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione piano seminterrato (quota parte): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabili, in quanto realizzabile solo unitamente alle altre proprietà e parti comuni

Questa situazione è riferita solamente a cantina foglio 3 mapp. 2219 sub. 8.

In merito alla regolarizzazione dovrà farsi riferimento alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica comunale tenuto conto della normativa attuale ed in fase di conversione in legge

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: negli elaborati grafici di cui al N.O. 67/1964 pur non

essendo indicata espressamente l'altezza interna si evince una difformità in correlazione alle misure esterne ove sul progetto appare indicata una altezza di apertura cler di h. cm 220 mentre la misurazione interna attuale dell'altezza dell'autorimessa è di cm 212, pertanto incompatibile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - D.L. 69/2024 (in fase di conversione in legge))

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione autorimessa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a box singolo (autorimessa) foglio 3 mapp. 2220 sub. 6.

Fatte salve le tolleranze costruttive si ritiene doversi predisporre accertamento di conformità come previsto dal D.P.R. 380/2001

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**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione foglio 3 mapp. 2219 sub. 8.

Si evidenzia che sulla scheda planimetrica catastale è riportata nel locale cantina un'altezza di cm 250 in luogo si rileva un'altezza di cm 245, inoltre si evidenzia l'errata indicazione in visura dell'indirizzo via Cesare Battisti n. 57, a fronte del corretto indirizzo via Cesare Battisti n. 67. Si ritiene comunque 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.

(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**.

Questa situazione è riferita solamente a box singolo (autorimessa) foglio 3 mapp. 2220 sub. 6.

Si evidenzia che sulla scheda planimetrica catastale è riportata un'altezza di cm 230 in luogo si rileva un'altezza di cm 212, inoltre si evidenzia l'errata indicazione in visura dell'indirizzo via Cesare Battisti n. 57, a fronte del corretto indirizzo via Cesare Battisti n. 67. Si ritiene comunque 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 SOLBIATE OLONA VIA CESARE BATTISTI 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLBIATE OLONA via Cesare Battisti 67, della superficie commerciale di **69,35** mq per la quota di:

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

La u.i. oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ha accesso da vano scala comune con ingresso dalla via Cesare Battisti al civico 67.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2219 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 57, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019)

Coerenze: a sud confinante con vano scala comune ed u.i. altra proprietà, ad ovest, nord e est prospettante su cortile comune condominiale

si evidenzia l'errata indicazione in visura dell'indirizzo via Cesare Battisti n. 57, a fronte del corretto indirizzo via Cesare Battisti n. 67. Annotazioni di stadio in visura: proviene per variazione territoriale dal foglio 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terzo.

La superficie utile dei vani principali è pari a mq 35. La superficie utile dei vani accessori è pari a mq 19.

La superficie utile totale è pari a mq 54.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisorii, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 65.

Finiture:

I serramenti sono in pvc e doppio vetro, i cassonetti sono in legno, e le tapparelle sono in pvc.

La porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

La u.i. è dotata di impianti elettrico, gas, riscaldamento ed acs con caldaia termoautonoma posizionata in cucina.

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

Lo stato generale della unità immobiliare è in normali condizioni per conservazione e manutenzione, fatto salvo piccole manifestazioni di efflorescenze.

Si evidenzia che i parapetti dei balconi hanno altezza rilevata di 88 cm in contrasto con l'attuale normativa che ne prevede l'altezza di 110 cm.

La cantina è posta al piano seminterrato

La superficie utile è pari a mq 6.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisorii, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 7.

Finiture:

Il serramento è in ferro a vetro singolo.

La porta di ingresso è in legno.

I pavimenti sono in cemento.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

Il locale è dotato di energia elettrica.

All'interno della cantina trovano collocazione reti di tubazioni condominiali rivestite.

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	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
pensilina	5,00	x	10 %	=	0,50
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	84,00				69,35

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 simili, 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: 69,35 x 800,00 = **55.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.480,00**

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA CESARE BATTISTI 67

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SOLBIATE OLONA via Cesare Battisti 67, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato accessorio all'edificio condominiale residenziale.

Ad essa si accede dal cortile comune collegato alla via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2220 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2019)

Coerenze: a nord con cortile comune condominiale, ad est con u.i. altra proprietà, a sud con cortile altra proprietà (mapp. 2222), ad ovest con u.i. altra proprietà
si evidenzia l'errata indicazione in visura dell'indirizzo via Cesare Battisti n. 57, a fronte del corretto indirizzo via Cesare Battisti n. 67. Annotazioni di studio in visura: proviene per variazione territoriale dal foglio 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 1 vano di altezza 2,12 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 11.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 13.

Finiture box auto:

Il pavimento è in ceramica.

La cler è in metallo verniciato a scorrimento laterale.

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	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

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 simili, 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: 13,00 x 550,00 = **7.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.150,00**

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	appartamento	69,35	0,00	55.480,00	55.480,00
B	box singolo	13,00	0,00	7.150,00	7.150,00

62.630,00 €

62.630,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata, si ritiene nel caso specifico che le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto in quanto il box auto accresce probabilmente l'appetibilità sul mercato dell'unità immobiliare ad abitazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.130,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.856,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.273,50**

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: **€. 54.273,50**

data 18/07/2024

il tecnico incaricato
Mauro Noci