



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

220/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Davide Tortorelli

CF:TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ZAPPELLINI 7

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: davide.tortorelli@archiworldpec.it

PEC: davide.tortorelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
220/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a SOMMA LOMBARDO via Pastrengo 51, della superficie commerciale di **110,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da villa a schiera posizionata alla testata sud del blocco di 4 villette, con due ivelli fuori terra oltre che box auto al piano. Al lotto si accede attraverso una strada senza uscita e attraverso il cancello carraio motorizzato comune a si accede al box auto. All'unità immobiliare si accede attraverso cancello pedonale da via pastrengo civico 51 (parte della via risulta non asfaltata). Al fabbricato compete porzione di bosco attiguo e direttamente accessibile dal giardino di pertinenza posto in posizione ribassata rispetto alla quota abitazione.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270-296 HM. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 20479 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Via Pastrengo snc, piano: T-1, intestato a derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: unità immobiliare abitazione: Da nord in senso orario sub 8 stessa proprietà; est-sud-ovest giardino di proprietà esclusiva. unità immobiliare box: Da nord in senso orario sub 7 altra proprietà; est sub 9 area comune, sud-ovest sub 4 stessa proprietà.
- foglio 14 particella 20479 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: via Pastrengo snc, piano: T, intestato a derivante da Atto di compravendita
Coerenze: unità immobiliare abitazione: Da nord in senso orario sub 8 stessa proprietà; est-sud-ovest giardino di proprietà esclusiva. unità immobiliare box: Da nord in senso orario sub 7 altra proprietà; est sub 9 area comune, sud-ovest sub 4 stessa proprietà.
- particella 1488 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto - 2, superficie 380, reddito agrario 10,00 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a derivante da Atto di Compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.896,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.896,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.896,00
Data della valutazione:	21/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare e le relative pertinenze risultano occupate dalla proprietaria. Il CTU anche alla disponibilità di chi occupa l'immobile, al secondo accesso, ha potuto accedere ai locali portando a termine le operazioni peritali richieste senza alcun ostacolo. All'interno dell'immobile risultano presenti gli arredi di proprietà dell'esecutato.

Si precisa che in data 23/08/2024 che [REDACTED] ENTRATE-RISCOSSIONE depositava ricorso per intervento nei confronti [REDACTED] per la somma di 9.1015,71 euro per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili riportati al NCEU Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 subalterno 4 e subalterno 8 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NTC a Sezione A Foglio 9 Particella 20479 (già Particella 20301 ex Particella 12994) in base alla nota costituita del 26/06/2008 in atti dal 26/06/2008 (n.002399/2008).

Risultanze dalle visure catastali a tutto il 18/09/2024.

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 30/09/2008 a firma di Notaio Pinto Vito ai nn. 278480/12839 di repertorio, registrata il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 149713/30746, a favore di Banca Popolare di Intra s.p.a., [REDACTED] erivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 279.000,00 euro.

Importo capitale: 155.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.



La formalità è riferita solamente a NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 4; NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 8; NTC: Foglio 9 Particella 1488.

ipoteca **legale**, stipulata il 28/07/2010 a firma di Equitalia-Esatri S.p.A. ai nn. 13770/117 di repertorio, registrata il 03/08/2010 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 101611/25030, a favore di Equitalia-Esatri, [REDACTED] derivante da Atto di Equitalia-Esatri S.p.A..

Importo ipoteca: 98.029,12 euro.

Importo capitale: 49.014,56 euro.

La formalità è riferita solamente a NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 4..

Ipoteca Legale a norma art.77 del DPR 29/09/1973 n.602

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/11/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 2341/11716 di repertorio, registrata il 16/11/2016 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 130185/24475, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., [REDACTED] derivante da Atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A..

Importo ipoteca: 94.866,46 euro.

Importo capitale: 47.433,23 euro.

La formalità è riferita solamente a NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 4;

NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 8; NTC: Foglio 9 Particella 1488.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 14/07/2024 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4954, trascritta il 22/07/2024 a Milano 2 ai nn. 100482/71832, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 4;

NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 8; NTC: Foglio 9 Particella 1488.

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
Millesimi condominiali:	251,34

Ulteriori avvertenze:

Non risulta essere presente un Amministratore di Condominio. Per la divisione delle spese sulle parti comuni si rimanda al Regolamento di Condominio allegato all'atto di compravendita del notaio Vito Pinto e alle tabelle millesimali allegate sotto la lettera C (allegato alla presente perizia). La proprietaria dichiara che le spese vengono ripartite direttamente tra i condomini e che al momento non risultano spese non pagate o lavori straordinari approvati.

I millesimi di competenza del sub.4 -8 indicati riguardano le spese sulle parti comuni, del fabbricato delle quattro case a schiera (esclusa la manutenzione del collettore fognario e del tratto di passaggio carraio tra l'ingresso e il cancello carraio dei mappali 20302 e 12995). Per queste ultime i millesimi di competenza sono 201,09. Il tutto come meglio indicato nelle tabelle millesimali allegate all'atto di



compravendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/09/2008), con atto stipulato il 30/09/2008 a firma di Notaio Vito Pinto ai nn. 278479/12838 di repertorio, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 149712/95367.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCEU: Sezione urbana SO Foglio 14 Particella 20479 subalterno 4 - 8; NCT: Foglio 9 Particella 1488.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 12, in forza di successione (dal 04/10/1985 fino al 28/07/2004), trascritto il 04/10/1985 a Milano 2 ai nn. 49361/37105.

Il titolo è riferito solamente a Riferito agli immobili di cui al NCT: 9 Particella 20301 (già 12994), soppresso che genera l'ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili riportati in NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 4 - 8; NTC: Foglio 9 Particella 1488..

Denuncia di Successione da [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 08/11/1964 .

[REDACTED] per la quota di 12, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1991 fino al 28/07/2004), con atto stipulato il 12/09/1991 a firma di Notaio Sergio FANTASIA ai nn. 145722/12863 di repertorio, trascritto il 04/11/1991 a Milano 2 ai nn. 74477/54723.

Il titolo è riferito solamente a Riferito agli immobili di cui al NCT: 9 Particella 20301 (già 12994), soppresso che genera l'ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili riportati in NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 sub. 4 - 8; NTC: Foglio 9 Particella 1488..

Atto di donazione di nuda proprietà [REDACTED] per diritti di 1/2 di nuda proprietà.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 194905/55913 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Milano 2 ai nn. 119547/61659.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 12995; NCT Foglio 9 Particella 12995 -1488.

Si rileva catastalmente che il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso della [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 194905/55913 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Milano 2 ai nn. 119547/61659.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 12995; NCT Foglio 9 Particella 12995 -1488.

Si rileva catastalmente che il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto notarile tra vivi ad integrazione di atto di vendita (dal 02/02/2005 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 02/02/2005 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 28388 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 a Milano 2 ai nn. 21247/10641.



Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCT Foglio 9 Particella 12994 , soppresso che genera l'ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili riportati in NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 subalterno 4 - 8..

██████████ nata per diritti 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito in Comune di Somma Lombardo di cui alla procedura. Nota di rettifica della formalità trascritta a Milano 2 in data 04/08/2004 al n.119547/61659 atto tra vivi di compravendita (Quadro D). Si rileva catastalmente che il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso della ██████████

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto notarile tra vivi ad integrazione di atto di vendita (dal 02/02/2005 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 02/02/2005 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 28388 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 a Milano 2 ai nn. 21247/10641.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCT: Foglio 9 Particella 12994 , soppresso che genera l'ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili riportati in NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 subalterno 4 - 8..

██████████ nata per diritti 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito in Comune di Somma Lombardo di cui alla procedura. Nota di rettifica della formalità trascritta a Milano 2 in data 04/08/2004 al n.119547/61659 atto tra vivi di compravendita (Quadro D). Si rileva catastalmente che il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso della sig.ra ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 17/07/2007 fino al 30/09/2008), con atto stipulato il 17/07/2007 a firma di Notaio Ezio oliva ai nn. 110381/12415 di repertorio, trascritto il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116494/61226.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCT: Foglio 9 Particella 20301 (già Particella 12994), soppresso che genera l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU: Sezione Urbana SO Foglio 14 Particella 20479 subalterno 4 - 8; NCT: Foglio 9 Particella 1488.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la domanda di accesso ai documenti amministrativi n. 216/2024 Prot. 39088 del 04/11/2024 effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Somma Lombardo.

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. P.E. 196/2007 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione di quattro villette residenziali, presentata il 18/07/2007 con il n. di protocollo, agibilità del 16/09/2008 con il n. 0023120 di protocollo.

██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████ (proprietaria) Variante alla P.E.106/2007: D.I.A. 58/2008 del 11/03/2008 prot. 7095 Agibilità parziale in quanto riferita all'immobile oggetto di pignoramento. Per i vari lotti (villette) sono state richieste agibilità parziali ognuna per singolo immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: è stata realizzata una veranda chiusa attigua alla parete verso giardino di proprietà (sud) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.i.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere Tecnico (al netto di IVA, tasse e diritti segreteria per presentazione Pratica di demolizione-CILA in sanatoria): €3.000,00
- Demolizione e smaltimento manufatto (al netto di IVA): €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Veranda coperta e chiusa su tutti i lati.

Da confronto con il tecnico comunale è risultato che attraverso le informazioni a disposizione lo stesso era impossibilitato nella valutazione. Al fine di poter esprimere un giudizio di conformità e regolarizzazione del manufatto realizzato necessitavano maggiori informazioni a riguardo (verifica distanze, verifica volumetrica e altre verifiche urbanistiche). Pertanto il CTU in sede di redazione della presente perizia al fine di esprimere una valutazione oggettiva che non dipendesse da verifiche temporali, ma le stesse possano eventualmente essere discusse al momento della possibile presentazione di una sanatoria, ha valutato l'opera non sanabile, definendo un costo di demolizione e smaltimento dello stesso. I futuri acquirenti attraverso tecnici incaricati, previa acquisizione di tutti i dati e le verifiche necessarie, potranno valutare attraverso un confronto con i responsabili dell'ufficio tecnico se il manufatto potrà essere sanato e valutare concretamente con numeri concreti, se l'eventuale oblazione da riconoscere al Comune, sia favorevole rispetto al reale valore della superficie aggiunta e proprie esigenze.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: All'interno del box auto è stata realizzata una parete divisoria creando un ripostiglio/locale attrezzi. PIANO PRIMO: risultano lievi modifiche dei tavolati interni e altezze. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione per regolarizzazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sistemazione delle schede catastali successivamente alla regolarizzazione edilizia. (normativa di riferimento: DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuove schede catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- onere tecnico (esclusa IVA, tasse e oneri catastali): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA PASTRENGO 51

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a SOMMA LOMBARDO via Pastrengo 51, della superficie commerciale di **110,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da villa a schiera posizionata alla testata sud del blocco di 4 villette, con due ivelli fuori terra oltre che box auto al piano. Al lotto si accede attraverso una strada senza uscita e attraverso il cancello carraio motorizzato comune a si accede al box auto. All'unità immobiliare si accede attraverso cancello pedonale da via pastrengo civico 51 (parte della via risulta non asfaltata). Al fabbricato compete porzione di bosco attiguo e direttamente accessibile dal giardino di pertinenza posto in posizione ribassata rispetto alla quota abitazione.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270-296 HM. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 20479 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Via Pastrengo snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: unità immobiliare abitazione: Da nord in senso orario sub 8 stessa proprietà; est-sud-ovest giardino di proprietà esclusiva. unità immobiliare box: Da nord in senso orario sub 7 altra proprietà; est sub 9 area comune, sud-ovest sub 4 stessa proprietà.
- foglio 14 particella 20479 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: via Pastrengo snc, piano: T, intestato [REDACTED], derivante da Atto di compravendita
Coerenze: unità immobiliare abitazione: Da nord in senso orario sub 8 stessa proprietà; est-sud-ovest giardino di proprietà esclusiva. unità immobiliare box: Da nord in senso orario sub 7 altra proprietà; est sub 9 area comune, sud-ovest sub 4 stessa proprietà.
- particella 1488 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto - 2, superficie 380, reddito agrario 10,00 €, reddito dominicale 0,88 € [REDACTED] derivante da Atto di Compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco naturale lombardo della Valle del Ticino.

SERVIZI



ospedale	nella media	
asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
COLLEGAMENTI	nella media	
aeroporto distante 11 Km	nella media	
superstrada distante 8 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da villa a schiera di testata posta su due livelli oltre box auto. Di pertinenza risulta un'ampia area verde costituita da giardino di pertinenza e area boschiva (mapp.1488), il tutto risulta ben mantenuto. L'unità a destinazione residenziale è stata edificata a partire dall'anno 2007. La zona risulta inserita in un contesto residenziale di villette non lontano dal centro di Somma Lombardo.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con solai in laterocemento e pareti di tamponamento realizzate in muratura rivestite con intonaco civile tinteggiato colore giallo con fascia marcapiano e box in tinta mattore/arancio, balconcino con finitura in cotto. Copertura a falde con finitura in cotto. Serramenti e gelosie esterne in legno. Pavimentazioni interne all'abitazione in parquet e ceramica per i rivestimenti bagni.

L'abitazione posta su due livelli risulta essere così suddivisa: al piano terra si trovano, ampio ambiente costituito da soggiorno e angolo cottura a vista cucina, da un piccolo disimpegno si accede al bagno di servizio. Al piano primo si accede con una scala semi rettilinea con pedata in legno, dove si trova un bagno e una camera con cabina armadio. L'accesso alla cabina armadio (ripostiglio) avviene direttamente dalla camera da letto. E' stata modificata la divisione delle pareti con apertura della parete divisoria e chiusura della porta dal vano scala. Annesso alla camera da letto matrimoniale un piccolo balcone con pavimentazione esterna in ceramica. Il solaio del piano primo risulta il legno a vista. Attiguo al piano terra si trovano i box auto di pertinenza.


Le finiture interne dei locali risultano di buona qualità e risulta in buono stato di manutenzione, salvo qualche infiltrazione di acqua proveniente dalla copertura in prossimità della parete su vano scala (parete ingresso principale). Presenti anche arredi di proprietà e impianto di climatizzazione. Le porte interne risultano in legno, il portoncino di ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico risulta essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità. L'impianto di riscaldamento termoautonomo ha caldaia con produzione di acs con alimentazione a gas-metano e terminali in alluminio attualmente distaccato, funzionante solo acs. Il CTU non ha avuto riscontro delle conformità.


Da segnalare al piano terra in aderenza alla facciata sud è stata realizzata una veranda chiusa in legno di circa 6,50x2,20 mt, non autorizzata. Dovrà essere smontata o in alternativa approvandoci con tecnici comunali eventuale sanatoria. Oltre alle lievi modifiche al piano primo è stata realizzata una parete divisoria all'interno del box auto per creazione di un piccolo ripostiglio. Non esiste un amministratore di condominio per le parti comuni che sono esplicitate nell'atto di compravendita e



nel regolamento di condominio allegato alla presente relazione peritale.


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti a battente realizzati in legno nella media 

portone di ingresso: blundato realizzato in finitura esterna legno nella media 

Degli Impianti:

antifurto: non verificato 

condizionamento: split conformità: non verificata nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare piano terra	41,00	x	100 %	=	41,00
balcone	3,40	x	30 %	=	1,02
box-auto	22,00	x	50 %	=	11,00
giardino di pertinenza	90,50	x	20 %	=	18,10
bosco di pertinenza	380,00	x	1 %	=	3,80
Unità immobiliare piano primo	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	572,90				110,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,92 x 1.300,00 = **144.196,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.196,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.196,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2023, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Gallarate - Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, ed inoltre: Tabelle OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	110,92	0,00	144.196,00	144.196,00
				144.196,00 €	144.196,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.896,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 0,00**)



di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.896,00**

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: **€. 135.896,00**

data 21/11/2024

il tecnico incaricato
Davide Tortorelli

