



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
KERDOS SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Davide Mazzucchelli

CF: MZZDVD68M17L319Z
con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10
telefono: 0039029603372
fax: 003996739139
email: davide.mazzucchelli@email.it
PEC: davide.mazzucchelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UBOLDO Via ai Prati 5, della superficie commerciale di **59,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta all'interno di un edificio ubicato sul limite del centro storico del Comune di Uboldo. Il fabbricato, realizzato all'incirca negli anni 60, ha una tipologia riconducibile ad una "Palazzina urbana" distribuita su più piani. L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al secondo piano dell'edificio ed è raggiungibile da un sistema di scale con accesso dal cortile su via ai Prati e da una struttura secondario che porta al piano secondo. L'appartamento è un bilocale con servizi con uno spazio di completamento nel sottotetto: all'ingresso è presente una zona pranzo con una cucina posta sotto la finestra, distribuita da un corridoio è invece la zona notte/servizio dell'appartamento che si compone di una camera, un ripostiglio ed il bagno. Nello spazio a sinistra dell'ingresso, una scala a chiocciola in ferro distribuisce l'ambiente nel sottotetto dove all'oggi è organizzata una zona notte che è stato oggetto di un condono edilizio mai formalmente concluso. Lo spazio nel sottotetto ha tutte le finiture edilizie necessarie per rendere lo spazio abitabile compreso il sistema di riscaldamento collegato alla caldaia posto al piano secondo ma una geometria interna con altezze medie ponderali non rispondenti alla normativa corrente. L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo con termosifoni e finiture edilizie tipiche dell'edilizia economica dell'epoca quali pavimenti in grès porcellanato e intonaco di gesso tinteggiato in colore chiaro e serramenti in legno. Dal sopralluogo è stato possibile constatare il livello medio/basso dello stato di manutenzione dei complementi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - 3, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1797 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via ai Prati, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del Classamento del 17/04/2002 pratica n.122177 in atti dal 17/04/2002, Variazione di Classamento
Coerenze: dei vani abitativi: a nord, ad est e ad ovest, proprietà di terzi; a sud, proprietà di terzi e passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.360,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.360,00
Data della valutazione:	19/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto dopo un primo appuntamento dove non si è perfezionato l'accesso, l'esecutata era presente e si è dimostrata collaborativa sia con lo scrivente che con il tecnico della GIVG. La Debitrice ha raccontato di essere attualmente ricoverata presso il Centro Gulliver Cooperativa Sociale a Varese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le trascrizioni sono desunte dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatastale redatto a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano il 04/07/2024.

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**, stipulata il 05/04/2021 a firma di Notaio D'Ippolito Salvatore ai nn. 136855 di repertorio, registrata il 26/04/2001, iscritta il 19/04/2021 a Milano 2 ai nn. 53250/9099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 123.949,66.

Importo capitale: 82633,10.

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione di Mutuo del 05/04/2001 Numero di repertorio 136855 Notaio D'Ippolito Salvatore Sede SARONNO (VA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 208 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Milano 2 ai nn. 34050/24458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3742 di repertorio, trascritta il 04/07/2024 a Milano 2 ai nn. 90718/64878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2001), con atto stipulato il 05/04/2001 a firma di Notaio dott. Salvatore D'Ippolito ai nn. 136854/14968 di repertorio, registrato il 26/04/2001 a Saronno ai nn. 113/2V, trascritto il 19/04/2001 a Milano 2 ai nn. 37684/25063.

Parte delle indicazioni sono desunte dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano allegata al fascicolo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **97/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICAZIONE DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI _ SISTEMAZIONE, presentata il 28/07/1986, rilasciata il 09/10/1986 con il n. 6470 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra, Primo piano e Secondo Piano,

ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi dell'art.47 della Legge 28/02/1985 e s.m.i. N. **158/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un vano abitabile uso camera al terzo piano (sottotetto) , presentata il 31/03/1995 con il n. 3731 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'analisi della documentazione presente negli archivi del comune dimostra che la pratica è ancora incompleta, infatti sembra non ci sia stata nessun seguito alla richiesta di integrazioni spedita dal Comune di Uboldo con raccomandata il 20/09/1997.

Riguardo il condono, l'atto di provenienza del bene, redatto dal Notaio Salvatore d'Ippolito in data 05/04/2001 scrive che : la parte alienante dichiara che: - Il versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione è stato operato sul conto corrente n. 2555.000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio", in data 31/03/1995 n. 481 di lire novecentocinquantasettemila (L. 957.000) presso l'Ufficio Postale di Uboldo; - Il versamento dell'intera somma dovuta a titolo concessorio è stata operato sul conto corrente n.16834210 intestato a Comune di Uboldo Servizio Tesoreria in data 31/03/1995 n. 480 di lire settecentonovantottomila (L. 798.00) presso l'ufficio postale di Uboldo; [...] - Il predetto Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento si sanatoria nei termini stabiliti nell'art.39, comma 4, della citata legge n.724 del 1994;

Nell'atto di trasferimento, la descrizione dell'unità immobiliare è indicata così: " appartamento al piano secondo, composto da due piani più servizi, con sovrastante porzione di SOTTOTETTO INAGIBILE, collegati tramite scala interna a chiocciola

Premesso quanto sopra esposto, dato che agli atti nell'archivio comunale LA PRATICA NON E' CONCLUSA, è ragionevole affermare che lo spazio a piano terzo sia da valutare, all'oggi, come un "sottotetto non agibile " come la pratica originaria di ristrutturazione prevedeva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione C.C. n. 52 del 19/10/2018, l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Di seguito si riportano i principi generali che sono raccolti nelle norme tecniche di attuazione al capitolo dell'ambito 'centro storico' alla capitolo 2 a pagina 42 Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale (individuati dalla tavola PR CS3), soggetti unicamente a

restauro, è sempre ammesso: • la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari; • l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme o dal Repertorio del centro storico;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Non è stato possibile valutare, visto che nessuna certificazione di conformità era disponibile, la conformità impiantistica della struttura;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la distribuzione interna degli ambienti nello stato di fatto è differente a quanto descritto nell'ultima pratica edilizia depositata negli archivi comunali: Il rispostiglio non è presente nelle tavole depositate ma su queste è solo indicato il bagno di maggiori dimensioni rispetto all'attuale . 2) Lo spazio a sottotetto, allestito come camera da letto, risulta all'oggi privo di autorizzazione; Il condono protocollato al Comune di Uboldo non è mai stato completato e risulta incompleto. Nel sottotetto inoltre, si sono riscontrati due velux che nelle tavole non sembravano presenti. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e S.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - la presentazione di una pratica tesa a regolarizzare le difformità nella distribuzione interna a piano secondo; - la presentazione di una pratica tesa ad accertare la legittimità del volume recuperato nel sottotetto che, viste le altezze medie interne, DIFFICILMENTE POTRA' ESSERE RECUPERATO A SPAZIO ABITABILE ma solo reso conforme allo stato delle cose.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche necessarie alla presentazione delle pratiche: €2.000,00
- Eventuali Sanzioni stimate in via provvisoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il piano secondo è indicato come "sottotetto", quindi aggiornato allo stato della pratica di ristrutturazione del 1986.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della scheda catastale mediante la procedura DOCFA: €500,00
- Sanzione per tardiva presentazione DOCFA _ Importo presunto: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UBOLDO VIA AI PRATI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UBOLDO Via ai Prati 5, della superficie commerciale di **59,20** mq per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta all'interno di un edificio ubicato sul limite del centro storico del Comune di Uboldo. Il fabbricato, realizzato all'incirca negli anni 60, ha una tipologia riconducibile ad una "Palazzina urbana" distribuita su più piani. L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al secondo piano dell'edificio ed è raggiungibile da un sistema di scale con accesso dal cortile su via ai Prati e da una struttura secondario che porta al piano secondo. L'appartamento è un bilocale con servizi con uno spazio di completamento nel sottotetto: all'ingresso è presente una zona pranzo con una cucina posta sotto la finestra, distribuita da un corridoio è invece la zona notte/servizio dell'appartamento che si compone di una camera, un ripostiglio ed il bagno. Nello spazio a sinistra dell'ingresso, una scala a chiocciola in ferro distribuisce l'ambiente nel sottotetto dove all'oggi è organizzata una zona notte che è stato oggetto di un condono edilizio mai formalmente concluso. Lo spazio nel sottotetto ha tutte le finiture edilizie necessarie per rendere lo spazio abitabile compreso il sistema di riscaldamento collegato alla caldaia posto al piano secondo ma una geometria interna con altezze medie ponderali non rispondenti alla normativa corrente. L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo con termosifoni e finiture edilizie tipiche dell'edilizia economica dell'epoca quali pavimenti in grès porcellanato e intonaco di gesso tinteggiato in colore chiaro e serramenti in legno. Dal sopralluogo è stato possibile constatare il livello medio/basso dello stato di manutenzione dei complementi edilizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - 3, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1797 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via ai Prati, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del Classamento del 17/04/2002 pratica n.122177 in atti dal 17/04/2002, Variazione di Classamento
Coerenze: dei vani abitativi: a nord, ad est e ad ovest, proprietà di terzi; a sud, proprietà di terzi e passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
aeroporto distante 30 km sulla via autostradale che è la più breve



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di residenziale conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

citofonico: vocale conformità: non rilevabile

scarso 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno

scarso 

infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres

scarso 

manto di copertura: realizzato in laterizio. Durante il sopralluogo erano in essere opere di manutenzione puntuale della copertura con accesso dalle parti comuni.

scarso 

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco di calce/cemento

mediocre 

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 A PIANO SECONDO	52,00	x	100 %	=	52,00
SOTTOTETTO	18,00	x	40 %	=	7,20
Totale:	70,00				59,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio della Provincia di Varese _ Rilevazione dei prezzi degli immobili (15/10/2024)

Domanda: valore di mercato di una unità immobiliare ad Uboldo. livello di manutenzione "Abitabili in buono stato"

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Agenzia delle Entrate _ Bollettino delle transazioni immobiliari (15/10/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile in zona centrale di Uboldo

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

idealista _ sito di annunci immobiliari (15/10/2024)

Offerta: Bilocale all'asta in via ai prati n. 5 _ 12-SGIU82 _ 1 piano senza ascensore _ superficie commerciale commerciale di 52 mq

Valore massimo: 710,00

Tempocasa Uboldo_ riferimento dell'annuncio: UB55 (21/10/2024)

Domanda: Valore di Mercato di un Bilocale in corte, 43 mq.

Valore massimo: 1.279,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita con i Tecnici dell'ufficio competente del Comune di Uboldo;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato generale di manutenzione;
- Visto il mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare;
- Vista il posizionamento all'interno della città e la mancanza di posti auto nella zona;

In coscienza si può affermare che:

- il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 800 €/mq, quindi un valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,20 x 800,00 = **47.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una ponderazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Comune di Uboldo, agenzie: Uboldo, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Varese

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	appartamento	59,20	0,00	47.360,00	47.360,00
				47.360,00 €	47.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.360,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.360,00
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:	€. 42.360,00

data 19/11/2024

il tecnico incaricato
Davide Mazzucchelli