



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 24/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

DEBITORE:



GIUDICE:  
dott.ssa SABRINA PASSAFIUME

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2019

TECNICO INCARICATO:

**VALTER GIANI**

CF:GNIVTR62L10D869P  
con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA 5 GIORNATE 11  
telefono: 00390331203202  
email: valtergiani@libero.it  
PEC: valter.giani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CISLAGO Via San Giulio 38, frazione Massina, della superficie commerciale di 60,20 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Casa singola in linea prospiciente la via San Giulio, edificata su di un lato in aderenza a fabbricato.

Accesso carraio e pedonale dalla pubblica via San Giulio ed attraversamento area cortilizia.

L'unità immobiliare è composta da vano con angolo cottura, ripostiglio ed area di proprietà esclusiva al piano terreno, camera e bagno al piano primo il tutto collegato da scala interna, con annesso posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75 a p.T ed altezza media mt. 3,36 a p.1°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 248 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: via San Giulio n.38, piano: terra-1°, intestato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2 ciascuno , derivante da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie (visura in allegato).  
Coerenze: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, mappale 132, via San Giulio, area esclusiva altra unità immobiliare.  
Si allega visura foglio 2, particella 248 - ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

**A.1** posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 3,30 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 248 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via San Giulio n.38, piano: terra, intestato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2 ciascuno  
Coerenze: area esclusiva altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, area esclusiva altra unità immobiliare.

posto auto scoperto

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**60,20 m²**



|                                                                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | 3,30 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | € 71.069,80         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 71.069,80         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | € 71.069,80         |
| Data della valutazione:                                                                                         | 12/06/2019          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/12/2017, con scadenza il 03/12/2021, registrato il 06/12/2017 ai nn. 008648 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.800,00. I conduttori dell'immobile sono stati disponibili e collaborativi.

La proprietà non è stata collaborativa, nonostante sollecitata più volte, non ha fornito al CTU la documentazione in suo possesso, ritardandone la richiesta agli uffici competenti.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

il contratto di affitto è stato stipulato in data successiva all'iscrizione di ipoteca AGENZIA DELLA ENTRATE del 27/10/2017

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/07/2007 a firma di dott. Ugo CANTIELLO - notaio in Garbagnate Milanese (MI) ai nn. 12640/8405 di repertorio, iscritta il 20/07/2007 a Milano 2 ai nn. R.G. 116052/R.P. 31893, a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. - C.F. 08226630153- sede Milano, via Santa Sofia n.10, contro [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 2, particella 248, sub. 502 e sub. 503.

Si veda ispezione ipotecaria allegata

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/10/2017 a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione C.F. 13756881002 - Piazza Repubblica ang. Via Ravasi n.1- VARESE ai nn. 2595/11717 di repertorio, iscritta



il 27/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129425/24001, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002, contro [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà, derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 2, particella 248, sub. 502 e sub. 503 (per la quota di 1/2).

Si veda ispezione ipotecaria allegata

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/07/2007 a firma di dott. Ugo CANTIELLO - notaio in Garbagnate Milanese (MI) ai nn. 12640/8405 di repertorio, iscritta il 14/10/2008 a Milano 2 ai nn. R.G. 151288 - R.P. 31083, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. - C.F. 08226630153- sede Milano, via Santa Sofia n.10, contro [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED] anni.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 2, particella 248, sub. 502 e sub. 503.

Si veda ispezione ipotecaria allegata

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/01/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (Va) ai nn. rep. 9138 di repertorio, trascritta il 12/02/2019 a Milano 2 ai nn. R.G. 16707/ R.P. 11253, a favore di EUROHOME (ITALY) MORTGAGES s.r.l. sede ROMA - C.F. 09218951003, contro [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTERLARE - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 2, particella 248, sub. 502 e sub. 503.

Si veda ispezione ipotecaria allegata

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

l'immobile non è soggetto ad alcuna forma di amministrazione condominiale svolta da professionista all'uopo delegato. Le aree esterne cortilizie / passaggio pedonale e carraio vengono identificate nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto quali aree esclusive altra unità immobiliare. La ricerca eseguita non ha dato luogo al ritrovamento di documentazione che ne attestasse l'uso esclusivo e/o comune. In atto di compravendita testualmente si cita: *..con i proporzionali diritti di proprietà sugli enti e spazi comuni tali per legge e destinazione*".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ - C.F. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████  
 ██████████ - C.f. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in  
 forza di atto di compravendita (dal 04/07/2007), con atto stipulato il 04/07/2007 a firma di dott. Ugo  
 Cantiello notaio in Garbagnate Milanese ai nn. 12639/8404 di repertorio, trascritto il 20/07/2007 a  
 Milano 2 ai nn. 116051/60964.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati foglio 2, Particella 248, Sub. 502 e sub. 503

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████ coniugata  
 in regime di comunione legale dei beni per la quota di 18/36, in forza di scrittura privata autenticata di  
 compravendita ( fino al 04/07/2007), con atto stipulato il 18/04/1977 a firma di Notaio dott. Pasquale  
 Iannello ai nn. 11087 di repertorio, registrato il 05/05/1977 a Monza ai nn. 5274 vol. 21 mod.2,  
 trascritto il 13/05/1977 a Milano 2 ai nn. 21750/18087

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████ per la  
 quota di 18/36, in forza di scrittura privata autenticata di compravendita ( fino al 17/11/2001), con atto  
 stipulato il 18/04/1977 a firma di Notaio Pasquale Iannello ai nn. 11087 di repertorio, registrato il  
 05/05/1977 a Monza ai nn. 5274 vol. 21 mod.2, trascritto il 13/05/1977 a Milano 2 ai nn. 21750/18087

██████████ nato a Trapani (TP) il ██████████ - C.F. ██████████ coniugato in regime  
 di separazione dei beni per la quota di 2/36 , in forza di successione legittima in morte di ██████████  
 (dal ██████████ fino al ██████████ registrato il ██████████ a ██████████ ai nn. 227 vol. 2002/2,  
 trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato- integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il  
 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn.  
 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai  
 nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il  
 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████  
 coniugato in regime di comunione dei beni per la quota di 2/36 , in forza di successione legittima in  
 morte di ██████████ (dal 17/11/2001 fino al 04/07/2007), registrato il 16/05/2002 a Saronno ai nn.  
 227 vol. 2002/2, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato- integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il  
 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn.  
 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai  
 nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il  
 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████  
 coniugato in regime di comunione dei beni per la quota di 2/36 , in forza di successione legittima in  
 morte di ██████████ (dal 17/11/2001 fino al 04/07/2007), registrato il 16/05/2002 a Saronno ai nn.  
 227 vol. 2002/2, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato- integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il  
 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn.  
 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai  
 nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il  
 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████  
 coniugato in regime di comunione dei beni per la quota di 2/36 , in forza di successione legittima in  
 morte di ██████████ (dal 17/11/2001 fino al 04/07/2007), registrato il 16/05/2002 a Saronno ai nn.  
 227 vol. 2002/2, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato- integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il  
 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn.  
 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai



nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████ coniugato in regime di comunione dei beni per la quota di 2/36, in forza di successione legittima in morte di ██████████ (dal 17/11/2001 fino al 04/07/2007), registrato il 16/05/2002 a Saronno ai nn. 227 vol. 2002/2, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato- integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn. 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████ coniugata in regime di comunione dei beni per la quota di 2/36, in forza di successione legittima in morte di ██████████ (dal 17/11/2001 fino al 04/07/2007), registrato il 16/05/2002 a Saronno ai nn. 227 vol. 2002/2, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato- integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn. 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

██████████ nata a ██████████ il ██████████ - C.F. ██████████ coniugata in regime di comunione legale dei beni per la quota di 6/36, in forza di successione legittima in morte di Farina Luciano (dal 17/11/2001 fino al 04/07/2007), registrato il 16/05/2002 a Saronno ai nn. 227 vol. 2002/2, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 110330/68186.

Si veda certificato notarile allegato - integrazioni dichiarazione successione : 1) reg. a Saronno il 16/04/2005 (in atto indicato il 13/04/2005) al. n. 117 vol. 2005 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn. 77099/40737; 2) reg. a Saronno il 23/02/2006 al. n. 80 vol. 2006 e trascritta a Milano 2 il 23/05/2007 ai nn. 77075/40713; 3) reg. a Saronno il 13/01/2011 al. n. 19 vol. 9990/11 e trascritta a Milano 2 il 17/08/2011 ai nn. 104375/63894.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. D.I.A. 192/2005 e successive varianti, intestata a ██████████ - ██████████ ██████████ e ██████████ per lavori di demolizione ricostruzione di fabbricato senza cambio di destinazione d'uso, presentata il 10/11/2005 con il n. 192/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

D.I.A. 192/2005-1 del 24.01.2006 ristrutturazione con ricostruzione di fabbricato ex rurale con cambio di destinazione d'uso ad abitazione in variante alla D.I.A. n.192/2005 e D.I.A. 192/2005-2 del 17.05.2007 variante finale alla D.I.A. 192/2005 var. 1 ristrutturazione con ricostruzione di fabbricato ex rurale con cambio di destinazione d'uso ad abitazione dell'immobile. AGIBILITA' : in data 23.07.2007 richiesto il certificato di agibilità ed in data 27.09.2007 depositata integrazione documentazione. Ad oggi non risulta ancora rilasciato certificato e/o attestazione di agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.29 del 30.07.2010, l'immobile ricade in zona A - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato estratto N.T.A.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme tecniche di attuazione P.G.T./Regolamento Edilizio/L.R. 12/05 del 11.03.2005/D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 248 sub. 502.

Il giudizio di conformità è riferito al solo mappale 248 sub. 502 e non ai cancelli carraio/pedonale ed alla recinzione lungo la via San Giulio ubicati su area definita nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto come area esclusiva altra unità immobiliare.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di zoccolo recinzione in blocchi prefabbricati / quinta di muro / porzioni di rete / manufatti (normativa di riferimento: Norme tecniche di attuazione P.G.T./Regolamento Edilizio/L.R. 12/05 del 11.03.2005/D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione / demolizione / disfacimento e trasporto alle PP.DD.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e relativi adempimenti / rimozione / demolizione / disfacimento e trasporto alle PP.DD.: €1.170,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 248 sub. 503.

Vista la provvisorietà dei manufatti presenti non risulta economicamente conveniente valutare la possibilità di richiederne una sanatoria.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: inesattezze nella rappresentazione grafica (normativa di riferimento: docfa 4 / circolari Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo e rappresentazione grafica / elaborazione docfa / elaborazione planimetria / calcolo superfici

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali (imp. IVA) elaborazione DOCFA / planimetria ed inoltro ad Agenzia Entrate già Agenzia del Territorio: €450,00
- maggiorazione ed IVA di legge (prestazioni professionali): €126,45
- tributi catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzabile

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 248 sub. 503.

Il C.T.U. ha già provveduto alla regolarizzazione

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: N.T.A. / P.G.T.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:





Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 248 sub. 502 e 503

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37 del 22.01.2008 ex L.46/1990)

L'immobile risulta **conforme**.

Il giudizio di conformità viene espresso in funzione e viste le dichiarazioni di conformità agli atti. Gli impianti dovranno essere comunque verificati nuovamente da parte di tecnici specializzati. Eventuali interventi saranno da valutarsi e quantificarsi sulla base delle eventuali indicazioni di impiantisti abilitati. Da quanto riportato nel contratto di locazione l'unità immobiliare è dotata di certificato energetico (classe G, Indice di Prestazione Energetica 292,22kWh/m2a) redatto da A. Vespertino, n° di accreditamento 3789, Identificativo 12050-000154/12 registrato il giorno 19/07/2012.

BENI IN CISLAGO VIA SAN GIULIO 38, FRAZIONE MASSINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CISLAGO Via San Giulio 38, frazione Massina, della superficie commerciale di **60,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Casa singola in linea prospiciente la via San Giulio, edificata su di un lato in aderenza a fabbricato.

Accesso carraio e pedonale dalla pubblica via San Giulio ed attraversamento area cortilizia.

L'unità immobiliare è composta da vano con angolo cottura, ripostiglio ed area di proprietà esclusiva al piano terreno, camera e bagno al piano primo il tutto collegato da scala interna, con annesso posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75 a p.T ed altezza media mt. 3,36 a p.1°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 248 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: via San Giulio n.38, piano: terra-1°, intestato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2 ciascuno, derivante da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie (visura in allegato).  
Coerenze: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, mappale 132, via San Giulio, area esclusiva altra unità immobiliare.  
Si allega visura foglio 2, particella 248 - ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

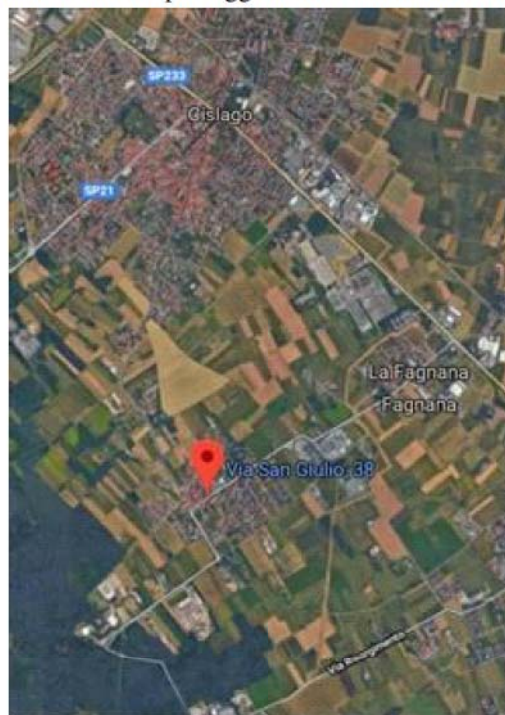






## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Gerenzano, Gorla Minore, Limido Comasco (CO), Mozzate (CO), Rescaldina (MI), Turate (CO)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconti Castelbarco; .



## SERVIZI

palazzetto dello sport

centro sportivo

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



|                        |             |                     |
|------------------------|-------------|---------------------|
| scuola elementare      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## COLLEGAMENTI

|                           |             |                     |
|---------------------------|-------------|---------------------|
| ferrovia distante Km.3    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante km.4  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| aeroporto distante Km. 31 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |             |                     |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Buone condizioni di mantenimento ed uso. Il soggiorno con angolo cottura a piano terra ha superficie pari a mq. 19,66 ed il ripostiglio pari a mq. 2,24, mentre a piano primo la camera, il bagno ed il disimpegno hanno rispettivamente superficie pari a mq.12,81, mq. 5,50 e mq.1,60. Per la descrizione si faccia riferimento alla specifica tabella.

## Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                     |             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> ante a battente - persiane realizzati in legno                              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> serramenti realizzati in legno tamburato                                    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco colorato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra naturale                                           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> realizzati in vetrocemento                                                  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> realizzato in ceramica                                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## Degli Impianti:

|                                                                                                                                               |             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> conformità: rilasciata. esame a vista-<br>impianto da verificare da parte di tecnico abilitato<br>ed eventualmente adeguare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas:</i> conformità: rilasciata . esame a vista-<br>impianto da verificare da parte di tecnico abilitato<br>ed eventualmente adeguare      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> conformità: rilasciata. esame a vista-                                                                                         | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



impianto da verificare da parte di un tecnico abilitato ed eventualmente adeguare

*termico*: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: rilasciata. esame a vista - impianto da verificare da parte di tecnico abilitato ed eventualmente adeguare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in canali in rame

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura*: tetto- tegole costruita in cotto

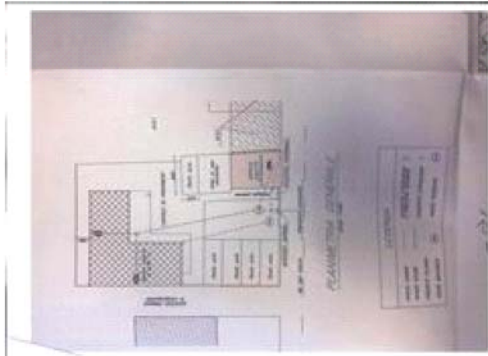
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

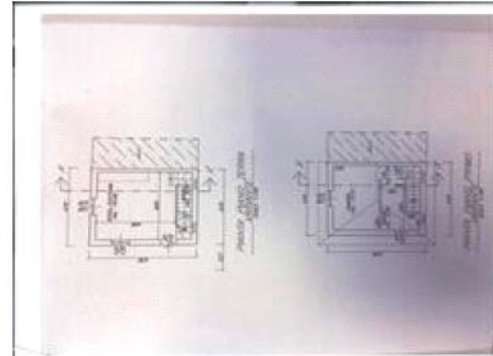
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione               | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento su due piani | 56,00        | x | 100 %  | = | 56,00        |
| area in uso esclusivo     | 21,00        | x | 20 %   | = | 4,20         |
| <b>Totale:</b>            | <b>77,00</b> |   |        |   | <b>60,20</b> |



Planimetria posto auto scoperto



Planimetria abitazione

#### ACCESSORI:

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **3,30** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 248 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via San Giulio n.38, piano: terra, intestato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] - C.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
- proprietà per 1/2 ciascuno  
Coerenze: area esclusiva altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, area esclusiva altra unità immobiliare.

posto auto scoperto

#### VALUTAZIONE:





## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Varese

Descrizione: abitazione in buono stato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 103.500,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Frontini

Descrizione: appartamento in corte

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 988,24 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa Life

Descrizione: porzione di casa

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 132.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito- annuncio privato

Descrizione: casa singola

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:





Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e le rilevazioni degli immobili eseguite dalla C.C.I.A.A. di Varese. La stima a seguire è comprensiva della quota pro indivisa di proprietà comune come precedentemente descritta. Ai valori di valutazione medi di fabbricati simili rilevati dall'indagine di mercato nella zona, sono stati applicati coefficienti correttivi di differenziazione dei valori sulla base della qualità, del piano, dello stato, dell'età, della destinazione e degli eventuali vincoli. Infine sono stati applicati i coefficienti uniformanti come da Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, norme UNI 10750. E' stato utilizzato il listino ufficiale della Borsa Immobiliare, e come trattati, il manuale di consulenza immobiliare, autore prof. Tamborrino, ed il codice delle Valutazioni Immobiliari

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 60,20 | x | 1.350,00 | = | <b>81.270,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 3,30  | x | 1.350,00 | = | <b>4.455,00</b>  |
|                               |       |   |          |   | <b>85.725,00</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 85.725,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 85.725,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e le rilevazioni degli immobili eseguite dalla C.C.I.A.A. di Varese. La stima a seguire è comprensiva della quota pro indivisa di proprietà comune come precedentemente descritta. Ai valori di valutazione medi di fabbricati simili rilevati dall'indagine di mercato nella zona, sono stati applicati coefficienti correttivi di differenziazione dei valori sulla base della qualità, del piano, dello stato, dell'età, della destinazione e degli eventuali vincoli. Infine sono stati applicati i coefficienti uniformanti come da Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, norme UNI 10750. E' stato utilizzato il listino ufficiale della Borsa Immobiliare, e come trattati, il manuale di consulenza immobiliare, autore prof. Tamborrino, ed il codice delle Valutazioni Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno (VA), conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cislago (VA), agenzie: immobiliare frontini, Casa Life, osservatori del mercato immobiliare C.C.I.A.A.- Agenzia delle Entrate

#### 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 | 60,20       | 3,30            | 85.725,00          | 85.725,00          |
|    |              |             |                 | <b>85.725,00 €</b> | <b>85.725,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'immobile non è comodamente divisibile o vendibile a lotti in quanto la vendita separata del posto auto scoperto risulterebbe economicamente controproducente in quanto deprezzerebbe sensibilmente il valore dell'unità abitativa

|                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del <b>15 %</b> per lo stato di occupazione:                                    | <b>€. 12.858,75</b> |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 1.796,45</b>  |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 71.069,80</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>0 %</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):                                                                                                                                                                                                                                 | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                                                                                 | <b>€. 71.069,80</b> |
| Ulteriore riduzione del valore del <b>0 %</b> 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): | <b>€. 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                                                                      | <b>€. 71.069,80</b> |

data 12/06/2019

il tecnico incaricato  
VALTER GIANI

