



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 296/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simone Pietro Paggiarin**

CF:PGGSNP70A14B300K

con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4

telefono: 0331721106

email: [studio@cparchitettura.com](mailto:studio@cparchitettura.com)

PEC: [simone.paggiarin@archiworldpec.it](mailto:simone.paggiarin@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
296/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a UBOLDO in via Pozzolo 8, della superficie commerciale di **174,01** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari sono costituite da appartamento sito a piano rialzato con annesse cantina sita a piano seminterrato ed area esterna pertinenziale. E' presente box auto sito a piano seminterrato (v. successivo punto B).

L'immobile è di costruzione relativamente recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Pozzolo tramite strada sterrata.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, oltre disimpegni e balconi.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,80 (cantina altezza interna m 2,50).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6924 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: via Pozzolo n. 8, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (con riferimento all'atto di provenienza del 14.05.2010, a firma Dott.ssa P. Cianci, Notaio in Saronno, rep. n. 22553, racc. n. 16437 ed all'elaborato planimetrico del 05.10.2004 prot. n. VA0333291 -allegati): appartamento - ente comune al sub. 1, ente comune al sub. 3, vano scala comune al sub. 3, ente comune al sub. 3, unità immobiliare di cui al sub. 5 ed ente comune al sub. 1; cantina e autorimessa a corpo - enti comuni al subalterno 1, terrapieno, enti e vano scala comuni al subalterno 3, cantina al subalterno 7 (attualmente sub. 16) ed enti comuni al subalterno 1
- foglio 10 particella 6924 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 350 mq, indirizzo catastale: via Pozzolo n. 8, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (con riferimento all'elaborato planimetrico del 05.10.2004 prot. n. VA0333291 - allegato - ed all'estratto mappa in atti): enti comuni di cui al sub. 3, altra unità immobiliare di cui al sub. 15, mappale 6602 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al sub. 5, enti comuni di cui al sub. 1.

**B**

**Box doppio** sito a UBOLDO in via Pozzolo 8, della superficie commerciale di **39,49** mq per la quota

di:

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

Box auto sito a piano seminterrato con accesso da via Pozzolo tramite scivolo e corsello comuni. Presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate e basculante metallica. L'altezza interna è pari a m 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6924 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 77,73 Euro, indirizzo catastale: via Pozzolo n. 8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (con riferimento all'atto di provenienza del 14.05.2010, a firma Dott.ssa P. Cianci, Notaio in Saronno, rep. n. 22553, racc. n. 16437 ed all'elaborato planimetrico del 05.10.2004 prot. n. VA0333291 - allegati): cantina e autorimessa a corpo - enti comuni al subalterno 1, terrapieno, enti e vano scala comuni al subalterno 3, cantina al subalterno 7 (attualmente sub. 16) ed enti comuni al subalterno 1.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>213,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 219.580,70</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 219.580,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 208.601,67</b>
Data della valutazione:	<b>07/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo (24.11.2023) le unità immobiliari risultano occupate dalla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di locazione dalla stessa fornito.

Il contratto risulta registrato a Saronno in data 02.03.2021 al n. 737 serie 3T (anteriormente al pignoramento del 03.08.2023).

La locazione ha avuto inizio in data 05.03.2021 con scadenza 04.03.2025 (tipologia contratto anni 4+4).

Nel testo di tale contratto è riportato "... il contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza per un eguale periodo di anni quattro, fatta salva la facoltà di diniego del rinnovo contrattuale da parte del Locatore ... da comunicarsi al Conduttore con preavviso di almeno 6 mesi...

Il sopralluogo si è svolto in modo collaborativo.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di locazione di immobili aventi caratteristiche analoghe in zona: per la determinazione di tale valore si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della

zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ritiene di doversi riferire alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori di locazione di abitazioni e box (minimi e massimi), espressi in €/mq. per mese, nei vari Comuni e nelle relative zone.

Il valore attuale riferito alla tipologia del fabbricato in esame (abitazione civile e box), può essere assunto, in base alle indagini effettuate, tra un minimo di € 7.000,00 ed un massimo di € 10.000,00: il canone stabilito nel contratto di locazione sopra citato è pari a € 7.200,00.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **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 14/05/2010 a firma Dott.ssa Paola Cianci, Notaio in Saronno ai nn. 22554/16438 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Milano 2 ai nn. 64142/14720, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** del 09/07/2013, Tribunale di Busto Arsizio - Sez. Distaccata di Saronno, rep. nn. 680/2013, iscritta il 17/03/2017 a Milano 2 ai nn. 30997/5499, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per la quota di 1/2), derivante da decreto ingiuntivo

La formalità è riferita a Comune di Uboldo - NCEU f. 10, mappale 6924 subb. 12-11-14

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

**pignoramento** del 03/08/2023, UNEP c/o Tribunale di Busto Arsizio, rep. n. 4888, trascritto il 07/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119756/84064, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per la quota di 1/2 ciascuno), derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a Comune di Uboldo - NCEU f. 10, mappale 6924 subb. 12-11-14

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Si precisa inoltre che non è presente alcun Amministratore, come riferito dall'occupante dell'immobile.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 12.10.2023, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno) con atto di compravendita stipulato il 14.05.2010 a firma Dott.ssa P. Cianci, Notaio in Saronno, rep. n. 22553, racc. n. 16437, registrato a Saronno in data 19.05.2010 al n. 2270 serie 1T, trascritto il 20.05.2010 a Milano 2 al n. di registro particolare 38344.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni) con atto stipulato il 06.06.2002 a firma Dott. Boga Renato, Notaio in Tradate, rep. n. 3617, racc. n. 2026, registrato a Varese in data 19.06.2002 al n. 2411 serie 1V, trascritto il 15.06.2002 a Milano 2 ai nn. di registro particolare 43341, 43344 e 43343.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Presso il Comune di Uboldo risultano depositate le seguenti pratiche

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica Edilizia n. **35/94**, Concessione Edilizia n. **6/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con oggetto "progetto edifici residenziali", rilasciata il 02/01/1995

Pratica Edilizia n. **27/96**, Concessione Edilizia n. **56/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con oggetto "progetto edifici residenziali" - VARIANTE, rilasciata il 04/04/1996

Pratica Edilizia n. **35/94 e 27/96**, Concessione Edilizia n. **192/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con oggetto "progetto edifici residenziali" - VARIANTE, rilasciata il 12/09/1997, Licenza d'Uso del 14/07/1998

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Vista la Variante agli atti costituenti il vigente P.G.T. adottata con Delibera di C.C. n. 23 del 05.04.2018 e approvata con Delibera di C.C. n. 52 del 19.10.2018 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione di apposito avviso sul B.U.R.L. n. 15 del 10.04.2019 - Serie Avvisi e Concorsi, l'area censita nel Comune di Uboldo distinta al N.C.T. - Foglio 10 (foglio logico 9) mappale n. **6924**, è compresa nella variante generale di PGT vigente (PIANO DELLE REGOLE –

NORME DI ATTUAZIONE) in:

"Ambiti residenziali a media densità (A.U.R.M.D.) (articolo 27), in Classe di fattibilità geologica 3r (articolo 43), in parte in Limite di rispetto stradale (articolo 42.2)" (v. Certificato di Destinazione Urbanistica - C.D.U. allegato).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Uboldo per:

cantina piano seminterrato

realizzazione di porta di collegamento al vano alloggiamento caldaia.

Per quanto attiene la difformità sopra citata, l'U.T.C. di Uboldo ritiene che la stessa possa essere sanata mediante la presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria.

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, il Tecnico dell'U.T.C. di Uboldo ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00).

Dalla somma sopra citata rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella scheda catastale presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese in data 16.11.2001 per:

cantina piano seminterrato

realizzazione di porta di collegamento al vano alloggiamento caldaia.

Si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 300,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UBOLDO VIA POZZOLO 8

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a UBOLDO in via Pozzolo 8, della superficie commerciale di **174,01** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari sono costituite da appartamento sito a piano rialzato con annessa cantina sita a

piano seminterrato ed area esterna pertinenziale. E' presente box auto sito a piano seminterrato (v. successivo punto B).

L'immobile è di costruzione relativamente recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Pozzolo tramite strada sterrata.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, oltre disimpegni e balconi.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,80 (cantina altezza interna m 2,50).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6924 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: via Pozzolo n. 8, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (con riferimento all'atto di provenienza del 14.05.2010, a firma Dott.ssa P. Cianci, Notaio in Saronno, rep. n. 22553, racc. n. 16437 ed all'elaborato planimetrico del 05.10.2004 prot. n. VA0333291 -allegati): appartamento - ente comune al sub. 1, ente comune al sub. 3, vano scala comune al sub. 3, ente comune al sub. 3, unità immobiliare di cui al sub. 5 ed ente comune al sub. 1; cantina e autorimessa a corpo - enti comuni al subalterno 1, terrapieno, enti e vano scala comuni al subalterno 3, cantina al subalterno 7 (attualmente sub. 16) ed enti comuni al subalterno 1
- foglio 10 particella 6924 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 350 mq, indirizzo catastale: via Pozzolo n. 8, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (con riferimento all'elaborato planimetrico del 05.10.2004 prot. n. VA0333291 - allegato - ed all'estratto mappa in atti): enti comuni di cui al sub. 3, altra unità immobiliare di cui al sub. 15, mappale 6602 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al sub. 5, enti comuni di cui al sub. 1.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 30 Km  
 autostrada distante circa 1,5 Km

nella media   
 buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a..

I serramenti si presentano in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno.

L'appartamento (piano rialzato), raggiungibile tramite scala comune, presenta porta di ingresso blindata.

I pavimenti si presentano in parquet nelle camere e nei disimpegni, in piastrelle di materiale ceramico in tutti gli altri locali (con analogo rivestimento nei servizi igienici).

Le porte interne sono in legno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La cantina (piano seminterrato) è raggiungibile tramite scala comune e presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti e soffitti intonacati.

Il riscaldamento deriva da caldaia autonoma sita al piano seminterrato.

Gli impianti sono apparentemente in sufficiente stato di efficienza.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è buono.

## 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 piano rialzato	142,15	x	100 %	=	142,15
balconi piano rialzato	19,75	x	30 %	=	5,93
cantina piano seminterrato	30,24	x	25 %	=	7,56
area esterna pertinenziale (fino a mq. 142,15)	142,15	x	10 %	=	14,22
area esterna pertinenziale (eccedenza)	207,85	x	2 %	=	4,16
<b>Totale:</b>	<b>542,14</b>				<b>174,01</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 22/02/2024  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via IV Novembre Uboldo  
Superfici principali e secondarie: 275  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 1.018,18 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 266.000,00 pari a 967,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/02/2024  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via Aurelio dell'Acqua Uboldo  
Superfici principali e secondarie: 139  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.654,68 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 218.500,00 pari a 1.571,94 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/02/2024  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via Pascoli Uboldo  
Superfici principali e secondarie: 138  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 1.775,36 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 232.750,00 pari a 1.686,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

NOTA: ad oggi l'immobile risulta locato (v. quanto riportato al paragrafo 3 "Stato di possesso al momento del sopralluogo"). L'immobile pertanto sconta un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venire meno della caratteristica della disponibilità. Vista la scadenza del contratto di locazione al 04.03.2025, il valore sotto indicato viene conseguentemente abbattuto a causa dello stato di occupazione (v. voce "Riduzione per lo stato di occupazione").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,01 x 1.200,00 = **208.812,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 208.812,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 208.812,00**

BENI IN UBOLDO VIA POZZOLO 8

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**Box doppio** sito a UBOLDO in via Pozzolo 8, della superficie commerciale di **39,49** mq per la quota di:

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

Box auto sito a piano seminterrato con accesso da via Pozzolo tramite scivolo e corsello comuni. Presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate e basculante metallica. L'altezza interna è pari a m 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6924 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 77,73 Euro, indirizzo catastale: via Pozzolo n. 8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Coerenze: da nord a nord in senso orario (con riferimento all'atto di provenienza del 14.05.2010, a firma Dott.ssa P. Cianci, Notaio in Saronno, rep. n. 22553, racc. n. 16437 ed all'elaborato planimetrico del 05.10.2004 prot. n. VA0333291 - allegati): cantina e autorimessa a corpo - enti comuni al subalterno 1, terrapieno, enti e vano scala comuni al subalterno 3, cantina al subalterno 7 (attualmente sub. 16) ed enti comuni al subalterno 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo

nella media 

cinema

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

palestra

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore  
teatro

nella media   
nella media 

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 30 Km  
autostrada distante circa 1,5 Km

nella media   
buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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 auto piano seminterrato	39,49	x	100 %	=	39,49
<b>Totale:</b>	<b>39,49</b>				<b>39,49</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore unitario assunto pari al 50% del valore unitario del corpo principale.

**NOTA:** ad oggi l'immobile risulta locato (v. quanto riportato al paragrafo 3 "Stato di possesso al momento del sopralluogo"). L'immobile pertanto sconta un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venire meno della caratteristica della disponibilità. Vista la scadenza del contratto di locazione al 04.03.2025, il valore sotto indicato viene conseguentemente abbattuto a causa dello stato di occupazione (v. voce "Riduzione per lo stato di occupazione").

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,49 x 600,00 = **23.694,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.694,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.694,00**

## 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	174,01	0,00	208.812,00	208.812,00
B	box doppio	39,49	0,00	23.694,00	23.694,00
				<b>232.506,00 €</b>	<b>232.506,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 11.625,30</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 219.580,70</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>€. 219.580,70</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>5%</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>€. 10.979,04</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>€. 208.601,67</b>

data 07/03/2024

il tecnico incaricato  
Simone Pietro Paggiarin